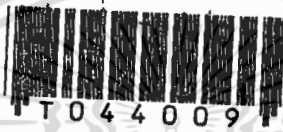


การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
ในย่านการค้า กรณีศึกษาเขตพื้นที่สีลม

THE PATTERN OF RESIDENTIAL LANDUSE IN BUSINESS DISTRICTS :
A CASE STUDY ON THE SILOM COMMERCIAL TRACT



ยิวพร มั่งมี
YUVAPORN MUNG MEE

๖๗
๖๑-๒๕๖๓
๕๖๕

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....44009
วัน, เดือน, ปี..... 1 ต.ค. 2545

b..... ๙๒๕๐๕๖๐
i..... ๙๖๕๐๘๖๕

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.2545

ISBN 974-9546-46-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

**THE PATTERN OF RESIDENTIAL LANDUSE IN BUSINESS DISTRICTS :
A CASE STUDY ON THE SILOM COMMERCIAL TRACT**



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

2002

ISBN 974-9546-46-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2002

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในย่านการค้า กรณีศึกษา เขตพื้นที่สีลม
นักศึกษา	นางสาวยุวพร มั่งมี
รหัสประจำตัว	40063015
ปริญญา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
พ.ศ.	2545
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผศ.ดร.นพพล สหชัยเสรี

บทคัดย่อ

ในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีศักยภาพสูงด้านพาณิชยกรรม ตลอดจนการขยายตัวของที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสมในพื้นที่ศูนย์กลางการค้าต่อไป

พื้นที่สีลมเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร มีเงินทุนหมุนเวียนภายในพื้นที่และออกสู่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมสูง อีกทั้งเป็นแหล่งที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากรที่อยู่กันอย่างหนาแน่น ดังนั้นกิจกรรมที่คุ้มค่าต่อพื้นที่จึงเป็นกิจกรรมประเภทศูนย์กลางการค้า สำนักงาน ร้านค้าต่างๆ และกิจกรรมที่สามารถให้ผลกำไรสูง ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นสูงขึ้น ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านใจกลางเมือง จึงมักจัดทำเป็นย่านพาณิชยกรรมเพราะทำให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด เมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่จะต้องมีความเหมาะสมต่อศักยภาพและคุณค่าของพื้นที่นั้นๆ แต่จากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของเขตพื้นที่สีลมพบว่า นอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมแล้ว ยังพบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ด้วย ซึ่งแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพของพื้นที่ในด้านเศรษฐกิจ และส่งผลต่อการจัดการด้านสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษาอีกด้วย

จากปัญหาของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพในพื้นที่ศึกษานั้น ได้นำมาสู่รูปแบบเหตุผลต่อการดำรงอยู่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ โดยใช้การวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS จากแบบสอบถาม และการสำรวจภาคสนามเพื่อให้ได้ข้อมูลทางกายภาพด้านตำแหน่ง ปริมาณ รูปแบบ การกระจายตัว และกิจกรรมในพื้นที่

ผลการศึกษา พบว่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาสามารถจำแนกได้ 5 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียมหรือห้องชุด และชุมชน ซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ และชุมชน นั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีมาแต่เดิมของพื้นที่ศึกษา โดยได้มีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมในที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสมต่อพื้นที่อย่างเด่นชัด ดังเช่นที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับประชากรที่ต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งสังเกตได้จาก อายุอาคาร เวลาการอยู่อาศัย กิจกรรมในอาคาร และลักษณะการครอบครองอาคาร อีกทั้งคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการใช้พื้นที่ได้อย่างคุ้มค่าเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ และมีแนวโน้มที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และเมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการดำรงอยู่นั้นพบว่าสามารถจำแนกเหตุผลในการดำรงอยู่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยตามลักษณะของประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้ 2 ประเภท คือ ผู้อยู่อาศัยมาตั้งแต่อดีต และผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัย โดยพบว่าผู้อยู่อาศัยมาตั้งแต่อดีตนั้นมีความผูกพันต่อพื้นที่และเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง ซึ่งสังเกตได้จากลักษณะการครอบครองที่ดิน และมักมีการอยู่อาศัยแบบครอบครัวที่มีการใช้ชีวิตส่วนใหญ่สัมพันธ์ต่อพื้นที่ศึกษา เช่น มีบุตรหลานศึกษาในพื้นที่ หรือมีกิจกรรมด้านการค้าอยู่ในพื้นที่ เป็นต้น ประกอบกับระดับรายได้ที่ค่อนข้างสูงจึงทำให้สามารถต่อสู้กับระดับราคาที่ดินที่สูงขึ้นได้ของพื้นที่ศึกษา ส่วนผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมักมีเหตุผลสืบเนื่องจากความมีศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเป็นพาณิชยกรรมสูงจึงทำให้เป็นแหล่งงานสำหรับประชากรในกลุ่มนี้ อีกทั้งความเป็นพื้นที่ที่มีโครงข่ายการคมนาคมติดต่อกับพื้นที่อื่นๆ ได้สะดวกจึงเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานี้

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษารุ่นนี้เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และพัฒนารูปแบบบทบาทของที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภค เพื่อรองรับประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา และประชากรที่ต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้อย่างเหมาะสม

Thesis Title	The pattern of Residential Landuse in Business Districts : A Case Study on the Silom Commercial Tract
Student	Miss Yuvaporn Mungmee
Student ID.	40063015
Degree	Master of Urban and Regional Planning
Programme	Urban and environmental planning
Year	2002
Thesis Advisor	Assist. Prof. Dr. Nopadon Sahachaisaeree Ph.D.

ABSTRACT

This research aims to study the sustenance of the residential land use and its expansion in the Silom commercial district as a case study for future development planning guidelines.

Silom has been one of the most important commercial districts in Bangkok where population density is high and there is a great amount of capital circulating within and between the district and other areas. Most landowners take advantage of its high economic potentiality, where prominent return activities such as commercial, retail, and business are prominent. However, there is a fairly high proportion of residential usage in the area, which phenomenon demonstrates the inefficiently use of land in comparison with its potentiality.

This research combines the questionnaire data with the current land use survey to reach an explanation on why and how residential usage is spatially scattered around this valuable commercial district.

This research found five types of commercial shelters, namely, detached houses, shop houses, town houses, spontaneous housing, and condominiums. The first four types of housing have long been established and their functions modified. The development of condominiums is more recent and its purpose is mainly to accommodate the new generation of dwellers. Condominiums are proved to be the type of accommodation, which is more efficient in space usage and more practical in shared ownership. It is potentially the type of shelter, which will constantly increase in number when compared with other types of accommodations.

The research also found two types of dwellers--old timers and new comers--who state different reasons of living in the areas in accordance with their length of stay. The old timers are more attached to the place and truly possess a sense of belonging. Their family lives are centered around activities in the area, where their descendants are either working or schooling or even

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา III และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

conducting businesses in the commercial district. They can persist in Silom party due to their high income and prosperity. The new comers, on the other hand, live in the area due to the proximity to employment and the existence of good public transportation network in the community. The economically high potentiality makes employment abundant in the Silom commercial district.

As a case study, the research is bound to predict the trend and direction of residential land use in the central commercial district in order to optimize the present land use policy and to facilitate the development of infrastructural system in accordance with the present dwelling pattern.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เป็นอย่างดี ด้วยความกรุณาจากอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.นพดล สหชัยเสรี ที่ได้ให้คำปรึกษา ชี้แนะนำ การตรวจแก้ไขปรับปรุงในงานวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ รวมทั้งคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผศ.เลิศวิทย์ รังสิริรักษ์ และ ผศ.มณี พนิชการ ที่ได้ให้คำปรึกษาและแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณพ่อ แม่ พี่ชาย พี่สาว ที่เป็นกำลังใจให้เสมอมา

ขอขอบพระคุณหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่เอื้อเฟื้อข้อมูล

ขอขอบพระคุณพี่รุท พี่ชาญ พี่เต และพี่ๆที่สำนักผังเมืองกทม. ที่ได้ให้ความช่วยเหลือในด้าน อุปกรณ์ และเจ้าหน้าที่บัณฑิตวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และเจ้าหน้าที่ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมทุกๆท่าน ที่ให้คำแนะนำ

ขอขอบคุณเพื่อนๆทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา และให้กำลังใจ

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณประชาชนในพื้นที่สกลนครที่ให้ความช่วยเหลือในการตอบแบบสอบถาม

ยุวพร มั่งมี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญภาพ.....	X
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม.....	4
2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างของเมือง.....	5
2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม.....	5
2.1.2 ทฤษฎีแบ่งส่วน.....	8
2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	9
2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย.....	12
2.2.1 ความหมายของที่อยู่อาศัย.....	12
2.2.2 รูปแบบของที่อยู่อาศัย.....	12
2.2.3 การกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย.....	13
2.2.4 การเลือกที่อยู่อาศัย.....	15
2.2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่.....	17
2.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับย่านศูนย์กลางการค้า.....	19
2.3.1 การใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางการค้าและลักษณะของศูนย์กลางการค้า.....	19
2.3.2 ประเภทของศูนย์กลางการค้า.....	22
2.3.3 การกำหนดขอบเขตของย่านศูนย์กลางการค้า.....	25
2.3.4 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและการพัฒนาศูนย์กลางการค้า.....	27

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4สรุปปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา.....	30
2.5 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	32
บทที่ 3 วิธีการวิจัย.....	33
3.1 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	33
3.2 การเก็บข้อมูลตัวแปร.....	37
บทที่ 4 พื้นที่ศึกษา.....	39
4.1 ลักษณะประชากร.....	42
4.1.1 จำนวนประชากร.....	42
4.1.2 ความหนาแน่นประชากร.....	43
4.1.3 โครงสร้างประชากร.....	44
4.1.4 การย้ายเข้า - ย้ายออก.....	46
4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	47
4.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของเขตบางรัก.....	47
4.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา.....	49
4.2.3 ชุมชนแออัด.....	51
4.3 การคมนาคม.....	53
4.3.1 ระบบโครงข่ายถนน.....	53
4.3.2 พื้นที่จอดรถ.....	56
4.3.3 ระบบขนส่งมวลชน.....	57
4.3.4 ทางด่วน.....	58
4.3.5 การคมนาคมทางน้ำ.....	59
4.3.6 ปริมาณการจราจร.....	59
4.4 ระบบสาธารณูปการและบริการสาธารณะ.....	61
4.4.1 สาธารณูปการ.....	61
4.4.2 บริการสาธารณะ.....	62
4.5 สัถยภาพของย่านศูนย์กลางการค้าและธุรกิจสีลม.....	66
4.6 โครงสร้างความเป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจของพื้นที่ศึกษา.....	67

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 บทวิเคราะห์.....	69
5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	71
5.2 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ.....	90
5.2.1 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	90
5.2.2 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว.....	102
5.2.3 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์.....	114
5.2.4 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม.....	125
5.2.5 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน.....	130
5.3 ทิศนคติของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาต่อระบบสาธารณูปโภคที่ได้รับ.....	143
5.4 ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษา.....	146
5.5 การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	148
5.5.1 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	149
5.5.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว.....	151
5.5.3 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์.....	152
5.5.4 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด.....	154
5.5.5 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน.....	156
บทที่ 6 สรุปและเสนอแนะ.....	159
บรรณานุกรม.....	164
ภาคผนวก.....	166
ก แบบสอบถาม.....	167
ประวัติผู้เขียน.....	174

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1แสดงการเชื่อมโยงตัวแปร.....	35
3.2แสดงตัวแปรและเครื่องมือการวิจัย.....	37
4.1แสดงพื้นที่จำแนกตามแขวงในเขตบางรัก ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543.....	42
4.2แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้านในเขตบางรัก ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543.....	43
4.3แสดงการเปลี่ยนแปลงของประชากรของเขตบางรัก จำแนกรายปี.....	43
4.4แสดงลักษณะความหนาแน่นของประชากรจำแนกรายแขวงในเขตบางรักข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543.....	44
4.5แสดงจำนวนประชากรในเขตบางรักจำแนกตามกลุ่มอายุ พ.ศ.2543.....	45
4.6แสดงจำนวนการย้ายเข้า-ย้ายออกในเขตบางรัก พ.ศ.2539-2543.....	46
4.7แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตบางรัก พ.ศ.2542.....	47
4.8แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	49
4.9แสดงรายละเอียดชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2544.....	51
4.10แสดงข้อมูลชุมชนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2544.....	51
4.11แสดงความยาวและความกว้างของถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษา.....	53
4.12แสดงความยาวและความกว้างของถนนสายรองในพื้นที่ศึกษา.....	55
4.13แสดงรายชื่อที่จอดรถยนต์ช่วงนอกเวลาห้ามจอดในถนนสายต่างๆในเขตบางรัก.....	56
4.14แสดงจำนวนรถยนต์ที่ใช้ทางด่วนขั้นที่ 2 ที่อยู่ในเขตบางรัก ปีงบประมาณ 2541.....	58
4.15แสดงปริมาณการจราจรตามจุดตรวจต่างๆในเขตบางรัก.....	60
4.16แสดงสถานศึกษาแบบสามัญและอาชีวะในเขตบางรัก.....	64
4.17แสดงสถานนันทนาการในเขตบางรักที่อยู่ในความรับผิดชอบ ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2543.....	65
5.1แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา.....	150
5.2แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา.....	151
5.3แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา.....	153
5.4แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ในพื้นที่ศึกษา.....	154

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ

แผนที่	หน้า
4.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	41
4.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	50
4.3 แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	54
5.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมด้านต่างๆในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	70
5.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	72
5.3 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ.2545.....	73
5.4 แสดงช่วงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	74
5.5 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	76
5.6 แสดงช่วงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	77
5.7 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	79
5.8 แสดงกิจกรรมในอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	80
5.9 แสดงช่วงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	81
5.10 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	83
5.11 แสดงช่วงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	84
5.12 แสดงกิจกรรมในอาคารของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	85
5.13 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	87
5.14 แสดงช่วงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	88
5.15 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	89
5.16 แสดงตำแหน่งของที่อยู่อาศัยและกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545.....	147
ภาพที่	
4.1 แสดงจำนวนประชากรในเขตบางรัก พ.ศ.2543 จำแนกตามอายุ.....	46
5.1 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา.....	150
5.2 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา.....	152
5.3 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา.....	153
5.4 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ในพื้นที่ศึกษา.....	155
5.5 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่างในพื้นที่ศึกษา.....	157

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคม ก่อให้เกิดมีวิวัฒนาการ และความเจริญก้าวหน้าเกิดขึ้นอย่างมากมาย ซึ่งแสดงออกมาในรูปของการพัฒนาการทางระบบเศรษฐกิจ ความเจริญของสังคมและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครก็เช่นเดียวกัน ได้เกิดมีการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามยถากรรม มีการขยายตัวของเนื้อเมือง (Build-up Area) มีการพัฒนากิจกรรมบนพื้นที่เพื่อให้อัดแน่นกับราคาที่ดิน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงสุด ดังเช่น ในย่านใจกลางเมืองธุรกิจหรือเขตเมืองชั้นใน โดยถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินโดยการใช้ประโยชน์มากขึ้น จากเดิมพื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกปัจจัยทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ ผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เมื่อความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองมีมากขึ้น ในขณะที่ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงตามกลไกตลาด จึงเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในด้านเศรษฐกิจต่อไป

พื้นที่สีลมถือว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมานพ พงศทัต (2537) ได้กล่าวถึงพื้นที่สีลมว่าเป็นแหล่งรวมธุรกิจที่สำคัญในระดับประเทศมากที่สุด เช่น ธุรกิจสถาบันการเงินทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจเกี่ยวกับอัญมณี และธุรกิจประเภทต่างๆอีกมากมาย โดยบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นค่อนข้างหนาแน่น ประกอบกับมีระดับราคาที่ดินที่สูงที่สุดในประเทศไทย เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนและมีแหล่งจ้างงานที่ให้ค่าจ้างสูงสุด และหนาแน่นที่สุดในประเทศไทย จึงทำให้พื้นที่สีลมเป็นพื้นที่หนึ่งที่ถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต้องมีการเปลี่ยนแปลง และลดบทบาทไป แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่สีลมซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษานั้นพบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากถึง 1 ใน 4 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งพบมากรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม จึงเป็นสิ่งที่ควรศึกษาถึงลักษณะ รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา และศึกษาถึงการสามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีแรงกดดันในด้านเศรษฐกิจได้อย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อ

พื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า และสอดคล้องกับระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยใช้พื้นที่สีลมเป็นกรณีศึกษา

1.2.2 เพื่อศึกษาการดำรงอยู่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ตลอดจนการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยใช้พื้นที่สีลมเป็นกรณีศึกษา

1.2.3 เพื่อเสนอแนะในการนำไปสู่การวางแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจต่อไป

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาได้ครอบคลุมพื้นที่บริเวณถนนสีลม โดยวัดพื้นที่ที่ออกจากริมถนนสีลมทั้ง 2 ฝั่ง เข้าไปในแขวงสีลม 200 เมตร และเข้าไปในแขวงสุรวงศ์ 200 เมตร คิดเป็นพื้นที่รวมถนนสีลม 1.017 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,017,056 ตารางเมตร ซึ่งจากการที่วัดออกจากริมถนนสีลมทั้ง 2 ฝั่ง เป็นระยะทาง 200 เมตรนั้น เนื่องจากการแสดงถึงเขตบริการของถนนสีลมต่อกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ และเพื่อที่จะไม่ซ้อนทับกับเขตบริการของถนนสาทรซึ่งอยู่ด้านใต้ของถนนสีลม และเขตบริการของถนนสุรวงศ์ที่อยู่ด้านเหนือของถนนสีลม ซึ่งจะทำให้การพิจารณาพื้นที่ศึกษามีความชัดเจนขึ้น โดยจะศึกษาถึงกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน ตำแหน่งที่ตั้ง การขยายตัว ลักษณะประชากรที่อาศัย และเหตุผลในการดำรงอยู่ของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำไปสู่การวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาต่อไป

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

ในการศึกษาความเชื่อมโยงรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทต่างๆต่อเอกลักษณ์ย่านการค้ากรณีศึกษาเขตพื้นที่สีลมนั้น มีแหล่งที่มาของข้อมูล คือ

1.5.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จาก

1.5.1.1 การสัมภาษณ์ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ที่ใช้แบบสอบถาม (Questionnaire Interview) ที่ใช้การสัมภาษณ์แบบซึ่งหน้า (Face-To-Face Interview) และแบบให้ผู้ตอบแบบสอบถาม
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถามตอบเองและคอยรับแบบสอบถามในหลังจากตอบเสร็จ (Self-administered Questionnaire) โดยขอความร่วมมือจากที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในพื้นที่ที่ได้รับการสุ่มตัวอย่าง

1.5.1.2 การสำรวจภาคสนาม (Field Survey) เพื่อให้ได้ข้อมูลทางกายภาพที่เป็นไปตามสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ โดยการใช้รถยนต์ (Windshield Survey) และการเดินสำรวจเพื่อการเข้าถึงข้อมูล

1.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารทั้งของทางราชการและเอกชน รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อทราบถึงลักษณะของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ

1.6.2 เพื่อทราบถึงเหตุผลในการดำรงอยู่ของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่สามารถต่อสู้กับระดับราคาที่ดินที่สูงขึ้นได้

1.6.3 เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและพัฒนาบทบาทของที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภค เพื่อรองรับประชากรที่เข้ามาใช้พื้นที่ศึกษา

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

ในการศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต่อเอกลักษณ์ย่านการค้า โดยใช้พื้นที่สีลม เป็นพื้นที่ศึกษานั้น เป็นการศึกษจากการสำรวจถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ บนในพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์เป็นย่านการค้าและธุรกิจ ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ประชากร เพื่อนำไปสู่แนวทางในการเสนอแนะถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์บนพื้นที่สูงสุด โดยสามารถตอบสนองความต้องการต่อประชากรในพื้นที่ และผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม โดยได้อ้างอิงจากทฤษฎีต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นทฤษฎีด้านโครงสร้างของเมืองซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงกายภาพของแต่เมืองที่มีความพร้อมและความได้เปรียบเชิงพื้นที่แตกต่างกัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะนำไปสู่รูปแบบการใช้ที่ดินและกิจกรรมที่สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน ที่มีความหลากหลายได้อย่างเหมาะสม อีกทั้งยังพบว่ารูปแบบโครงสร้างของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาซึ่งแสดงให้เห็นถึงการพัฒนามืออยู่อย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยต่างๆที่มีส่วนในการกำหนดทิศทางการเปลี่ยนแปลงลักษณะต่างๆของโครงสร้างของเมืองได้ เช่น ระบบคมนาคม ที่มีผลต่อกิจกรรมต่างๆที่ปรากฏบนพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด เป็นต้น ส่วนที่สองเป็นทฤษฎีด้านการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย และการย้ายออก ที่มีความสอดคล้องกับการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาโดยให้มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ-สังคม กายภาพ ประชากรทั้งในแง่ของความหนาแน่นและการตอบสนองความต้องการของประชากรที่เข้ามาใช้พื้นที่นั้นๆ เพื่อให้มีการวางแผนด้านการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยได้อย่างดี และมีความสัมพันธ์ที่เอื้อประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมและชัดเจนที่สุด และในส่วนสุดท้ายเป็นทฤษฎีเกี่ยวกับย่านศูนย์กลางการค้า โดยเน้นให้เห็นถึงลักษณะโครงสร้างและรูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในย่านศูนย์กลางการค้า โดยพิจารณาทั้งปัจจัยต่างๆที่กำหนดถึงความเหมาะสมของประเภทการใช้ที่ดินและกิจกรรมที่เกิดขึ้นมาพิจารณาต่อพื้นที่ศึกษา เพื่อแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมกับประเภทการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพของพื้นที่เมื่อพิจารณาในทางเศรษฐกิจ โดยพิจารณาด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย รูปแบบ การดำรงอยู่ในพื้นที่ ตลอดจนการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจ ซึ่งจะเป็นการนำมาสู่การพัฒนาได้อย่างเหมาะสมต่อไป ซึ่งทฤษฎีทั้ง 3 ส่วนที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้นมีรายละเอียด ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างของเมือง

ทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง (Model of Urban Structure) ถูกสร้างขึ้นมาจากประสบการณ์ของนักวิชาการที่ศึกษาผังโครงสร้างร่วมกับนักสังคมศาสตร์ เป็นแนวทางให้สามารถศึกษาโครงสร้างของเมืองในแง่มุมต่างๆเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง (Model of Urban Structure) ที่ใช้ศึกษากันแพร่หลายมีอยู่ 3 รูปแบบ คือ

2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

2.1.2 ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory)

2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

เมื่อเมืองเกิดขึ้นและมีการเติบโตหรือมีการขยายตัวของเมือง การพัฒนาพื้นที่ของเมืองในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสม หรือถูกปล่อยให้ไปตามยถากรรมเกิดเป็นความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน จากการใช้ที่ดินแต่ละเมืองมีสภาพที่ตั้งและสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมือนกัน อีกทั้งประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของเมืองที่แตกต่างกัน กิจกรรมต่างๆที่มีอยู่ย่อมไม่เท่ากัน ซึ่งทั้งหมดนี้จะแสดงออกมาในรูปของโครงสร้างทางกายภาพของเมือง (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Land Use) ที่สามารถมองเห็นได้ เช่น ระบบถนน อาคารสิ่งก่อสร้าง ทำเลที่ตั้งของกิจกรรมต่างๆ ตลอดจนบริการนานชนิด เช่น ร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง สถาบันการเงิน สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม สนามบิน และสวนสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามเมืองหนึ่งๆจะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเอง แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้างๆก็เกิดขึ้นเช่นเดียวกันภายในเมืองทุกเมืองเหมือนกัน ซึ่งรายละเอียดของแต่ละทฤษฎีมีดังนี้

2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

ผู้ทำการศึกษาและผู้เสนอทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess ศาสตราจารย์แห่งมหาวิทยาลัย Chicago ในช่วงปี ค.ศ.1920-1930 โดยได้กล่าวถึงการที่เมืองขยายตัวถึงระดับหนึ่ง การใช้ที่ดินแต่ละชนิดของตัวเมืองจะจัดตัวเองเป็นวงแหวนเรียงซ้อนกัน (Concentric Zone) รวม 5 วงด้วยกัน แต่ละวงที่เรียงซ้อนกันนั้นจะเริ่มจากใจกลางเมืองออกมา หรือจากศูนย์กลางเมือง (Central Business District) ในวงแหวนแต่ละวงจะแสดงถึงการใช้ที่ดินแต่ละชนิดอย่างเด่นชัด ผังทฤษฎีนี้มีพื้นฐานมาจากการจัดรูปแบบทางสังคมของประชากรในเมืองของอเมริกาเหนือ โดยสรุปผลจากการวิเคราะห์เมือง Chicago ซึ่ง Burgess เชื่อว่าหลักการนี้คงนำไปใช้กับเมืองอื่นๆได้ด้วย ตามแนวความคิดของเขาวงกลมต่างๆแบ่งเป็นเขตต่างๆ ดังนี้

2.1.1.1 ย่านธุรกิจการค้าของเมือง หรือศูนย์กลางเมือง (Central Business District)

ย่านธุรกิจการค้าของเมือง หรือศูนย์กลางเมือง โดยทั่วไปเรียกกันว่า C.B.D. หรือ Downtown ซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองทางด้านการค้า การตั้งคม และการคมนาคม ใจกลางจริงๆของเมืองก็คือย่านขายปลีก ซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าหรูๆ สำนักงานต่างๆ ธนาคาร โรงแรมชั้นหนึ่ง และที่ตั้งของสมาคมที่สำคัญของเมือง ตลอดจนเป็นย่านโรงหนัง โรงละคร ในกรณีที่เมืองมีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินต่างๆเหล่านี้อาจจะมีปะปนกันไป ส่วนในกรณีที่เมืองมีขนาดใหญ่ กิจกรรมต่างๆเหล่านี้ปรากฏอยู่เป็นย่าน เช่น ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านการเงิน การธนาคาร ย่านโรงพยาบาล และสถานียขนส่ง เป็นต้น ซึ่ง Walter Christaller ปี ค.ศ.1898-1969 อ้างโดย ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527:27) ได้ศึกษาค้นคว้าหาข้ออธิบายของพื้นที่ศูนย์กลางและความเกี่ยวข้องในทางเศรษฐกิจ ตั้งคมของการตั้งถิ่นฐาน ซึ่งต่อมาแนวคิดของเขาถูกนำไปทดสอบและขยายความขึ้นจนกลายเป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายระบบของเมือง และบทบาทหน้าที่ของเมือง เขาใช้คำว่า ย่านศูนย์กลาง หรือแหล่งชุมชน โดยคิดเอาว่า คำว่า "Place" มีความหมายที่เป็นกลาง ซึ่งเขาหมายถึง เมืองซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในด้านบริการสินค้าต่างๆต่อบริเวณรอบนอก ดังนั้นทฤษฎีย่านศูนย์กลาง คือหลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงลำดับความสำคัญของการตั้งถิ่นฐานในแง่ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกัน โดยถือเอาจำนวน ขนาด บทบาท หน้าที่และช่วงระยะห่างของแต่ละแห่งเป็นหลัก เขาเชื่อว่าผู้คนรวมตัวกันในเมืองเพราะต้องการแลกเปลี่ยนสินค้า บริการและความคิด เมืองเกิดขึ้นเพราะเหตุผลทางเศรษฐกิจ คือ อำนาจความสะดวกในเรื่องการค้าและบริการ

2.1.1.2 ย่านปรับเปลี่ยน (Zone in Transition)

ย่านปรับเปลี่ยน เป็นบริเวณที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงมีการใช้ที่ดินหลายอย่างปะปนกัน อยู่ถัดจากเขต Downtown ออกไปคือเขตขายส่ง (Wholesale District) ซึ่งเป็นย่าน โกดังเก็บของและคลังสินค้าบางตอนก็ปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) ซึ่งอยู่รอบๆ C.B.D. โดยยึดเอาความได้เปรียบในเรื่องตลาด หรือบางแห่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำในแง่คุณภาพและบริการ เป็นห้องให้เช่า หรือแฟลตราคาถูก จึงมักจะเป็นที่มั่วสุมของอันธพาลและผู้ร้าย โดยทั่วไปมักจะเป็นเขตของผู้ที่เพิ่งอพยพมาอยู่ในเมืองใหม่ๆ

2.1.1.3 ย่านอาศัยของผู้มีรายได้น้อย หรือคนงาน (Zone of independent Workingman's shome)

ย่านอาศัยของผู้มีรายได้น้อย หรือคนงาน นับเป็นเขตที่ 3 ซึ่งถัดออกจากใจกลางเมืองออกไป เป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกรโรงงาน ซึ่งเป็นแรงงานสำคัญของอุตสาหกรรมต่างๆเป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกมาจากเขตที่ 2 กลุ่มเหล่านี้ยึดเอาความสะดวกในการไปทำงาน ซึ่งส่วนมากมีโรงงานอยู่ในโซนถัดออกไป และบริเวณนี้ไม่ไกลจากการไปทำธุระในเมือง ซึ่งอยู่ในเขตใจกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมือง เป็นบริเวณที่มักพบที่อยู่อาศัยที่อยู่กันอย่างหนาแน่น จัดเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่ำ (Low class residential area) จนกำหนดเป็นโซน ได้เฉพาะ

2.1.1.4 ย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence)

ย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี เป็นย่านที่อยู่ถัดจากเขตที่ 3 เป็นต้นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางของอเมริกา และเป็นผู้ที่เกิดในประเทศนี้เองไม่ได้อพยพมาจากถิ่นอื่น บุคคลเหล่านี้ส่วนมากเป็นนักธุรกิจ เป็นผู้มั่งคั่งต่างกัน เช่น เสมิอัน พนักงาน เซลล์แมน และอื่นๆ ส่วนมากอาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ต่อมาเมื่อแฟลตและโรงแรมแบบเป็นที่อยู่อาศัยขึ้นมาบ้างตามถนนสำคัญๆพร้อมกับมีศูนย์กลางบริการเล็กๆเกิดขึ้นด้วย เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจปานกลางไปจนถึงผู้มีฐานะดี

2.1.1.5 ย่านสัญจรเข้า-เย็น (Commuters' Zone)

ย่านสัญจรเข้า-เย็น เป็นย่านที่อยู่วงนอกสุดเป็นเขตต่อระหว่างเมืองกับชนบท โดยทั่วไปอยู่นอกเขตเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญ ซึ่งรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็กๆ หรือเป็นย่านที่อยู่อาศัยย่อย เป็นบริเวณของที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง ผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจดี หรือรายได้ดี ส่วนมากเป็นถิ่นอาศัยที่มีราคาแพง บุคคลเหล่านี้เดินทางเข้ามาทำงานในเขตใจกลางเมืองในย่านธุรกิจการค้าของเมือง และการเดินทางไปทำงานก็อาศัยความสะดวกของเส้นทางคมนาคมหลักต่างๆที่สามารถให้ความรวดเร็วในการเดินทางได้เป็นอย่างดี เช่น ทางด่วน รถไฟใต้ดิน การขนส่งมวลชน รถส่วนตัว และอื่นๆ

บริเวณย่านทั้ง 5 เหล่านี้ไม่อยู่นิ่งตายตัว มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงในแต่ละเขตตามลำดับไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะเวลาเมืองขยายตัวออก โชนชั้นในจะถูกถล่มไชนชั้นนอก และชั้นถัดๆไป จึงเกิดการกระเพื่อมคล้ายระลอกน้ำ ในทำนองเดียวกันความเจริญเริ่มจากศูนย์กลางของเมือง (C.B.D.) ขยายวงออกไปเป็นรัศมีวงกลมซ้อนกันในรูปแบบลักษณะ Concentric Zone

จะเห็นได้ว่าย่านศูนย์กลางเมือง (Central Business District) จากทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory) ได้แสดงถึงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆที่มีปะปนกัน อีกทั้งมีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมต่างๆในพื้นที่ของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินอยู่ตลอดเวลา ซึ่งส่งผลถึงความเชื่อมโยงและความขัดแย้งในแต่ละประเภทการใช้ที่ดินที่มีต่อกันที่ต้องทำการศึกษาเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป และจากทฤษฎีดังกล่าวยังสามารถบ่งบอกถึงขอบเขต และเอกลักษณ์ของแต่ละย่านภายในเมืองได้ในระดับหนึ่ง

2.1.2 ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory)

Homer Hoyt (1939) อ้างโดย จันรรจา ชัยโชติชัย (2533: 15-16) เป็นผู้เสนอทฤษฎีนี้ขึ้นมาโดยสรุปรูปแบบของเมืองในสหรัฐอเมริกา ไม่ต่ำกว่า 142 เมือง โดยได้เสนอว่า การใช้ที่ดินในตัวเมืองนั้นจะมีบริเวณที่อยู่อาศัยจัดตัวเองเป็นแถบ กระจายเหมือนแนวรัศมีออกจากใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางของเมืองไปตามถนนสายสำคัญ ความเจริญเริ่มต้นจากใจกลางเมืองออกไปทางใดทางหนึ่งตามแต่สภาพของราคาที่ดิน ถนน และความสะดวกในการพัฒนา ในกรณีที่เมืองขยายตัว การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพง จึงเป็นแรงดึงดูดสำคัญ เพราะมีอิทธิพลดึงให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นด้วย Hoyt กล่าวว่าเขตที่มีราคาแพงเริ่มขึ้นใกล้ย่านการค้าหรือสำนักงานต่างๆเพราะเป็นที่ซึ่งพวกมียรายได้สูงทำงาน

Hoyt กล่าวถึงเฉพาะเขตที่อยู่อาศัยเท่านั้น คือเขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะเป็นเดี่ยวหรือเป็นเสี้ยวๆแบบรูปพัด โดยที่บริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่างๆคือ ระดับต่ำ กลาง และสูง (Low, Middle & High Class Residential area) จะแยกตัวเองออกจากกันเป็นคนละแถบ และความเจริญเติบโตจะขยายจากส่วนใดส่วนหนึ่งอย่างรวดเร็ว ตัวอย่างเช่นที่อยู่อาศัยราคาแพงอาจสร้างขึ้นที่มุมหนึ่งของศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนมุมอีกข้างหนึ่งเป็นบ้านราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเขาแบ่งการใช้ที่ดินของเมืองออกเป็นเขตต่างๆ ดังนี้

1. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าสูง
2. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าปานกลาง
3. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าต่ำ
4. เป็นเขตการศึกษาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
5. เป็นเขตการคมนาคมขนส่ง
6. เป็นเขตอุตสาหกรรม
7. เป็นศูนย์กลางของเมือง

นอกจากนี้ Hoyt ชี้ให้เห็นว่า “ค่าเช่า” เป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่นๆที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโครงสร้างของเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมือง ค่าเช่าต่างๆนี้มีได้คงที่แน่นอน แต่อาจจะเปลี่ยนหรือย้ายที่ได้โดยขยายออกไปสู่เขตรอบนอก การขยายเขตออกไปสู่บริเวณรอบนอกจึงเกิดขึ้นในหมู่ผู้ที่ร่ำรวย จึงเกิดย่านที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีฐานะดีขึ้นตรงตามเมือง และอาจจะถูกขนาบข้างด้วยเขตที่มีคุณภาพรองลงมา เขาได้ระบุปัจจัยต่างๆซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้น ที่สำคัญคือ ในปัจจุบันเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้น และขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้า และอาคารอื่นๆอยู่ก่อนแล้ว แพลตให้เช่าราคาแพงจะสร้างอยู่ในเขตย่านการค้าเก่า การเคลื่อนที่ของสำนักงาน ธนาคาร และร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในปี ค.ศ.1960 Hoyt ได้มีโอกาสเห็นความเปลี่ยนแปลงของเมืองในสหรัฐอเมริกามานานจึงทำการวัดผลใหม่ หลังจากที่เขาเสนอทฤษฎีไว้เมื่อปี ค.ศ.1939 เขาพบว่ามีการใช้รถยนต์ส่วนตัวมาก เมืองขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว มีการขยายเส้นทางคมนาคมหลายชนิด ตลอดจนมีศูนย์การค้าต่างๆเกิดขึ้นหลายแห่ง แต่เขาก็ยังเห็นว่าเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงๆก็ยังเกาะกลุ่มกันอยู่เป็นรูปขมพายอยู่นั่นเองในแต่ละเขตของเมือง

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่า ราคาที่ดิน ถนน และความสะดวกจากการพัฒนา เป็นปัจจัยที่ดึงดูดทิศทางการเจริญเติบโตของเมือง และพบว่าการพัฒนาในระบบคมนาคมขนส่งเป็นตัวกำหนดการขยายตัวของเมือง ซึ่ง Barrie Needham (1977 : 132) ได้กล่าวว่า ลักษณะทางกายภาพของเมืองจะเปลี่ยนแปลงไปตามความสัมพันธ์ระหว่างการผลิตหรือคมนาคมกับการใช้ที่ดิน หมายถึง ระบบการขนส่งมวลชนของเมืองเป็นตัวกำหนดทิศทางการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะความเป็นอยู่เดิม ซึ่งก็จะส่งผลให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ผู้เสนอแนวคิดทฤษฎีนี้คือ Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัย Chicago ในปี ค.ศ.1945 โดยได้รวมเอาข้อคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกัน ผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ที่เรียกว่าแบบมีศูนย์กลางหลายแห่งขึ้นมา การพัฒนาของตัวเมืองจะไม่มาจากจุดเริ่มต้นที่ศูนย์ (Nucleus) เพียงแห่งเดียว (Nucleus หมายถึง ปัจจัยต่างๆที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ และอื่นๆ ขึ้นมาภายในเมืองหนึ่งๆ ในบางเมืองจุดนิวเคลียสเหล่านี้ คือ ต้นกำเนิดเดิมของเมืองและยืนยงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองนั้นจะขยายตัวออก) หากแต่ว่าจะมาจากศูนย์กลางหลายๆแห่งเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายตัวและการพัฒนาเขตตัวเมืองขึ้นเป็นศูนย์กลางต่างๆอาจเป็นพวกย่านการค้า เป็นต้น แทนที่จะเป็นศูนย์กลางแห่งเดียวดังที่ Burgess เสนอไว้

เมืองตามแนวความคิดของทฤษฎีนี้เป็นลักษณะของเมืองใหญ่ที่เกิดจากเมืองย่อยๆรวมกันเข้าหลายเมือง กล่าวคือ เมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่างๆที่แตกต่างกัน ซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่อื่นๆ ถ้าพื้นที่นั้นศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่ ดังนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆก็ไม่ได้มีลักษณะเป็นวงกลมซ้อนกัน (Concentric Zone) รอบศูนย์กลางเมืองหรือการแบ่งส่วน (Sector) และมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบรอบศูนย์กลางนั้นมีสมมติฐานการเกิดศูนย์กลางย่อยดังกล่าว 4 ประการ คือ

1. กิจกรรมต่างๆต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นพิเศษ หมายความว่า การลงทุนในกิจกรรมต่างๆหรือการตั้งถิ่นฐานของกิจกรรมมักจะเลือกตั้งอยู่บริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆดีที่สุด หรือ โครงสร้างด้านต่างๆที่พร้อม เช่น ย่านการค้าย่อย ต้องการบริเวณทำเลที่ตั้งซึ่งเข้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถึงสะดวกที่สุด ย่านอุตสาหกรรมต้องการทำเลที่เหมาะสมในเรื่องขนาดของที่ดินอยู่ใกล้น้ำและเส้นทางคมนาคม เป็นต้น

2. กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกัน มักจะตั้งอยู่ใกล้กันรวมตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากกิจกรรมต่างๆ ที่อยู่ข้างเคียงกัน เช่น เขตร้านค้าอยู่ร่วมกันเพราะได้เปรียบจากลูกค้าร่วมกัน เขตที่อยู่อาศัยมักอยู่ใกล้เขตการค้า ย่านการเงินและการธนาคารก็อยู่ร่วมกันในเขตเดียวกัน เพราะความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน

3. กิจกรรมที่ต่างกันไม่สามารถอยู่รวมกันได้ เนื่องจากจะเสียผลประโยชน์ถ้ามาอยู่รวมกัน เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีไม่ควรอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เขตย่านการค้าอยู่เต็มไปด้วยคนเดินเท้าและรถยนต์ ไม่ควรอยู่ในเขตที่มีรถไฟ เป็นต้น

4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถที่จะต่อสู้กับราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้น ในพื้นที่ที่เป็นที่ต้องการของกิจกรรมอื่นๆ มากมาย จึงทำให้กิจกรรมบางอย่างต้องขยายตัวไปยังเขตพื้นที่ที่มีราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่าหรือรองๆ ไป เช่น เขตขายส่งต้องการบริเวณกว้าง เพราะต้องการใช้พื้นที่ของ-ลงของและพัสดุ แต่บางครั้งหาสถานที่ดังกล่าวไม่ได้ เป็นต้น

ซึ่งการเกิดศูนย์กลางย่อยมักจะปรากฏว่า จะมีการต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลัก โดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังนี้

- 1.เขตศูนย์กลางการค้าธุรกิจของเมือง C.B.D.(Central Business District)
- 2.เขตการค้าขายส่ง หัตถกรรมขนาดเล็ก
- 3.เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ
- 4.เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง
- 5.เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง
- 6.เขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
- 7.เขตย่านการค้า ธุรกิจรอบนอก
- 8.เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง
- 9.เขตอุตสาหกรรมชานเมือง

เขตการใช้ที่ดินของกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นศูนย์กลางหรือจุดกระตุ้นให้เกิดความเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งชี้ให้เห็นถึงย่านต่างๆ นี้เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่างๆ ในเมืองของสหรัฐอเมริกา โดยทั่วไปเขตย่านการค้าเป็นนิวเคลียสที่ใหญ่ เพราะเป็นศูนย์รวมของการคมนาคมขนส่ง เขตย่านการเงิน ย่านโรงพยาบาล หรือเขตที่ทำการของรัฐบาล เป็นต้น เขตการค้าขายส่งมักจะอยู่ใกล้ๆ กับเส้นทางรถไฟ เขตย่านอุตสาหกรรมหนักมักอยู่รอบนอกเมือง เพราะมีสถานที่กว้างและมีถนนหนทางที่เข้าถึงสะดวก ส่วนเขตที่อยู่อาศัยก็ต้องการทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น อยู่บนที่สูง ไกลจากเขตรถไฟ และย่านอุตสาหกรรม เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าปัจจัยต่างๆที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดที่อยู่อาศัย และกิจกรรมต่างๆบนพื้นที่นั้นเกิดจากความได้เปรียบของพื้นที่ เช่น พื้นที่ย่านการค้าจะเป็นจุดเริ่มต้นของศูนย์กลางแต่ละแห่งที่มีการพัฒนาขยายความเจริญออกไป และเป็นที่ที่มีการใช้ที่ดินหลายๆประเภทปะปนกัน โดยมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันในรูปแบบต่างๆ

จากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของเมืองทั้ง 3 ทฤษฎีนี้ จะเห็นได้ว่าเป็นทฤษฎีที่ศึกษาจากประสบการณ์ของเมืองต่างๆในอดีต ที่มองเห็นถึงการพัฒนาพื้นที่ของเมืองในรูปแบบต่างๆ ทั้งที่มีการจัดรูปที่ดินอย่างเหมาะสม หรือถูกปล่อยให้มีการพัฒนาหรือมีการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆบนพื้นที่ตามยถากรรม โดยสิ่งเหล่านี้จะสะท้อนออกมาในรูปของโครงสร้างทางกายภาพของเมือง หรือการใช้ที่ดินที่เราสามารถมองเห็นได้ โดยในแต่ละทฤษฎีได้แสดงให้เห็นถึงกายภาพหรือการใช้ที่ดินที่ออกมาในรูปแบบต่างๆทั้งที่เป็นวงแหวนเรียงซ้อนกันของทฤษฎีวงแหวนร่วม หรือการใช้ที่ดินแบบเป็นแถบต่างๆตามแต่ละประเภทของกิจกรรมของทฤษฎีแบ่งส่วน ซึ่งทั้ง 2 ทฤษฎีนี้จะมีการขยายตัวออกจากศูนย์กลางทั้ง 2 ทฤษฎี และศูนย์กลางนั้นมีกิจกรรมที่เหมือนกันคือ เป็นย่านธุรกิจการค้าของเมือง ที่เต็มไปด้วยร้านขายปลีก สำนักงานธุรกิจ หรือกิจการที่ให้ค่าตอบแทนสูงเหมาะสมกับราคาที่ดินที่สูงของศูนย์กลางเมือง เช่นเดียวกับทฤษฎีที่ 3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง ซึ่งมีการขยายความเจริญออกสู่อะไรๆศูนย์กลางเมือง ซึ่งทั้งนี้ก็เนื่องมาจากการที่จุดศูนย์กลางเมืองเป็นจุดที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจและสังคม เป็นที่ที่ประชากรอยู่อย่างหนาแน่น มีระบบคมนาคมที่เข้าถึงได้อย่างสะดวก จึงส่งผลให้ราคาที่ดินที่ย่านกลางเมืองมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินย่านใจกลางเมือง จึงจัดทำเป็นพาณิชยกรรมเพราะสามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจได้สูงสุดมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ แต่ทว่า การใช้ที่ดินประเภทต่างๆที่อยู่รอบๆย่านใจกลางเมืองก็ได้มีการเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา มีการถูกล้างของวงแหวนแต่ละวง หรือแถบแต่ละแถบที่มีการขยายตัวซ้อนทับกัน หรือค่อยๆขยายตัวออกเป็นละลอกน้ำ ซึ่งก็แสดงถึงกิจกรรมต่างๆภายในแต่ละวงหรือแต่ละแถบได้มีการเปลี่ยนแปลงตัวเองอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆทั้งภายในกิจกรรมเองและที่เกิดจากความเชื่อมโยงของกิจกรรมต่างๆที่มีต่อกันนั่นเอง และในการนำทฤษฎีทั้ง 3 ไปใช้นั้นพบว่าทฤษฎีวงแหวนร่วมและทฤษฎีแบ่งส่วนเหมาะสมกับเมืองที่มีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว คือเหมาะสำหรับเมืองขนาดกลาง แต่ไม่เหมาะกับเมืองขนาดใหญ่ ส่วนทฤษฎีหลายศูนย์กลางนั้นเหมาะสำหรับการวางผังเมืองขนาดใหญ่ที่มีหลายศูนย์กลาง ที่มีการกระจายตัวของการเดินทางเพื่อลดความแออัดของเมืองและแก้ปัญหาต่างๆที่จะตามมาได้ในระดับหนึ่ง

2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย (Residential Area) ได้มีผู้เสนอแนวความคิดไว้มากมาย เกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยดังนั้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการเลือกและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร และโดยทั่วไปแล้วจะเน้นในเรื่องของรายได้ และการเข้าถึงเป็นสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดของการเลือกที่อยู่อาศัย โดยในแต่ละส่วนมีรายละเอียด ดังนี้

2.2.1 ความหมายของที่อยู่อาศัย

ประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2538 : 8-9) ได้กล่าวว่า ความหมายของคำว่าที่อยู่อาศัยหรือบ้านนั้น ได้มีผู้ให้คำจำกัดความไว้มากมาย โดยตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานได้ให้ความหมายของคำว่า “ บ้าน “ ไว้ว่าเป็นคำนาม หมายถึง ที่อยู่ บริเวณที่ตั้งเรือนอยู่ ถิ่นที่มนุษย์อยู่ และคำว่า บ้าน ในเอกสารการวิจัยเรื่องบ้านในกรุงเทพในช่วง 200 ปี ก็ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า บ้าน หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัยที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณที่อาคารตั้งอยู่ โดยเป็นโครงสร้างที่ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ และบ้านเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่เป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการดำรงชีวิต

2.2.2 รูปแบบของที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยตามที่ปรากฏอยู่ทั่วไปมีรูปแบบที่ต่าง ๆ กัน โดยทั้งที่ได้มีการวางแผนจัดให้เป็นที่อยู่อาศัย และที่มิได้มีการวางแผน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีหลายรูปแบบ สำหรับชนิดที่มีการวางแผน อาจจำแนกเป็นรูปแบบต่างๆ ได้ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเอกเทศ ไม่มีผนังเชื่อมติดกันกับใคร ตัวอาคารสามารถเปิดได้รอบทุกด้าน มีความสบายในการอยู่อาศัยมากที่สุด

2. บ้านแฝดหรือบ้านคู่ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านหนึ่งติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยข้างเคียง กล่าวคือ การนำบ้านเดี่ยวมาสร้างให้ผนังด้านหนึ่งติดกัน หรือจับเป็นคู่ๆ จึงเรียกว่าบ้านแฝด ที่อยู่อาศัยแบบนี้ไม่สามารถเปิดหน้าต่างด้านที่ติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นคู่ได้ จึงเปิดหน้าต่างได้ 3 ด้าน มีความสะดวกสบายน้อยลง

3. บ้านแถวหรือเรือนแถว หรืออาคารที่รู้จักกันในนามของทาวน์เฮ้าส์ นั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่มีด้านข้าง 2 ด้านติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยอื่น หรือเรียกว่าจับเอาบ้านเดี่ยวมาเรียงต่อกันให้ข้างเป็นแถว ที่อยู่อาศัยแบบนี้จะเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้าน เนื่องจากติดกับหน่วยที่อยู่อาศัยอื่น จึงมีความสะดวกสบายน้อยกว่า 2 แบบแรก ซึ่งความคิดในการที่จะต้องอยู่บ้านลักษณะเรือนแถว หรือทาวน์เฮ้าส์ นั้นไม่ใช่ของใหม่ โดยยิวดี กาญจนนัยรัฐติ (2528 : 9-10) กล่าวว่าบ้านลักษณะนี้มีมานานในรูปแบบของตึกแถว เหตุที่นิยมบ้านในลักษณะนี้ คือสามารถทำให้คนที่มิฐานะปานกลาง ซึ่งมีเป็นจำนวนมากนั้นสามารถที่จะผ่อนส่งได้ และอาคารในลักษณะนี้พร้อมที่จะมีผนังร่วมกับ

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารอื่นๆ เป็นการช่วยในการประหยัดค่าก่อสร้าง ซึ่งเดิมที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อไว้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ปัจจุบันได้มีการปรับปรุง ต่อเติมด้านหน้าเป็นร้านค้าเป็นจำนวนมาก และปัจจุบันที่อยู่อาศัยลักษณะนี้เป็นที่นิยมตามเมืองใหญ่ๆ เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต หาดใหญ่ เป็นต้น

4. ตึกแถว คือ อาคารพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรืออาคารกึ่งพักอาศัยกึ่งพาณิชย์ที่สร้างเป็นตึกแถวติดต่อกันเกิน 2 หน่วยขึ้นไป

ตึกแถวในประเทศไทยเกือบทั้งหมดเป็นแบบหน้าถ้ง แคบเพียง 3.5 - 4 เมตร ลึก 12 - 16 เมตร ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับแสงสว่างอย่างเพียงพอ ไม่มีพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้เนื่องจากด้านหน้าอยู่ชิดทางเท้า และถนน เช่นเดียวกับด้านหลัง คือ ไม่มีเนื้อที่ว่างเลยนอกจากลานซักล้างเพียงแคบๆเท่านั้น ในการปลูกสร้างตึกแถวนั้นก็เพื่อเป็นการประหยัดเนื้อที่และลดค่าก่อสร้าง มีผนังเสา ชานรากร่วมกัน สามารถช่วยประหยัดวัสดุและแรงงานได้มาก

5. อาคารชุด เรือนชุด ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่อาจจัดให้มีความสะดวกสบายก็ได้ แม้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการเฉลี่ยเอกสิทธิ์ที่ดินร่วมกันก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทนี้หากจัดโดยไม่ประหยัดจนเกินไปสามารถทำเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง และการจัดสาธารณูปโภค เป็นต้น

2.2.3 การกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

นักวิชาการทางผังเมืองหลายท่านได้ศึกษาเรื่องที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ และได้กำหนดแนวความคิด หรือหลักการในการพิจารณาเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีหลักการคล้ายคลึงกันโดยทั่วไป คือ

1. ความสะดวกสบาย
2. ความสัมพันธ์กับบริเวณอื่นๆ
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อกับการเดินทางสะดวก
5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา
6. สามารถพัฒนาได้ตามความหนาแน่นของประชากรตามที่ต้องการ

โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินนั้น มานพ พงศ์ทัต (2527 : 2-9) ได้กำหนดปัจจัยหลักที่สำคัญซึ่งทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตไว้ 4 ประการ คือ

1. ประชากรที่เพิ่มขึ้น โดยจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจะทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย สถานที่พักผ่อน แหล่งทำงานมากขึ้น ประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้ก็จะทำให้เกิดกิจกรรมหลัก คือ การใช้ที่ดินที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และการส่งเสริมที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสังคม-เศรษฐกิจที่ไม่เคยเกิดขึ้นในอดีต เช่น สนามกอล์ฟ แม้การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยก็มีการใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินเป็นจำนวนมากในพื้นที่เมือง โดยเริ่มมีการใช้รูปแบบที่ทันสมัย เช่น คอนโดมิเนียม ในลักษณะที่มีประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นและมีกิจกรรมประเภทใหม่ที่เกิดขึ้นตามมา

2. การให้บริการด้านคมนาคมและการเข้าถึง ซึ่งถ้าพื้นที่ใดมีการให้บริการด้านคมนาคมและการเข้าถึงที่สะดวก มีหลายรูปแบบ และทันสมัย จะส่งผลให้ที่ดินนั้นมีระดับของการเข้าถึงที่สูง กลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมได้

3. การส่งเสริมและควบคุมของภาครัฐ เช่น มีการจัดทำเป็นผังเมืองรวม คือ เป็นแผนแม่บทของการใช้ที่ดินในเมืองทั้งหมด และมีผังเฉพาะที่เป็นผังรายละเอียดครบถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีการใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด ทางภาครัฐจะเป็นผู้วางแนวทางในการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับทิศทางความต้องการของภาคเอกชนเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีความเป็นไปได้ในทางธุรกิจ จึงมีการส่งเสริมและมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่เหมาะสม

4. ราคาที่ดิน ในสภาพของตลาดการค้าแบบเสรีประชาธิปไตย ปัจจัยการผลิตเบื้องต้นอย่างหนึ่ง คือ ที่ดิน ถ้าราคาที่ดินสูง ย่อมจะใช้ในประเภทธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูง ในด้านราคาที่ดินต่ำจะใช้ในประเภทธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินจะเป็นทิศทางตรงข้ามกับระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลาง และราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคตด้วย

ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้น ประกอบด้วยปัจจัยหลักๆทางด้านเศรษฐกิจ-สังคม ซึ่งก็คือ ราคาที่ดิน และการส่งเสริมหรือควบคุมของภาครัฐ ปัจจัยทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ความสะดวกในการเข้าถึงของพื้นที่ และจำนวนประชากรของพื้นที่ และยังคงพบว่าเรายังต้องคำนึงถึงความต้องการในการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทนั้นๆด้วยว่ามีวัตถุประสงค์ หรือความต้องการที่ตั้งอย่างไรในกิจกรรมนั้น และนอกจากปัจจัยทั้ง 4 แล้วเรายังพบว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆนอกจากราคาที่ดิน Chapin (1965:3) ก็มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเมืองเนื่องจากมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งผู้ที่คิดลงทุนจะประเมินเสมอว่า ถ้าไรเกิดจากผลตอบแทนของพื้นที่ลบบอกด้วยต้นทุนที่ลงไป สิ่งที่มีผลในทางเศรษฐกิจ เนื่องจากการให้ผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ภาษีที่ดิน ก็แตกต่างกัน ถ้าภาษีที่ดินสูงราคาที่ดินผืนนั้นก็จะมีราคาสูงตามไปด้วย ลักษณะการเข้าถึง ที่มีอิทธิพลต่อกิจกรรมในพื้นที่ และเป็นจุดสนใจและดึงดูดของนักลงทุนและลูกค้าด้วย และปัจจัยที่สำคัญอีกประการก็คือ ความเกี่ยวข้องกันในหน้าที่ของเมือง Boyes (1969: 359) อ้างโดย สมพร พรเจริญทรัพย์ (2540:16) กล่าวคือ การใช้ที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปตามหน้าที่หรือบทบาท เช่น ที่อยู่อาศัย ศูนย์การบริหารราชการ สถาบันการศึกษา ศูนย์นันทนาการ การคมนาคม อีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.4 การเลือกที่อยู่อาศัย

องค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยนั้นสามารถเชื่อมโยงได้กับแนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีหลายแนวคิดด้วยกัน โดยสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

Brain Goodal (1974 : 151-161) อ้างโดย สุชาติ ศรีสวัสดิ์ (2539 : 13) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคูณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการด้วยกัน คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า และติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมี การกระจายตัวของแหล่งงานก็จะยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย และ Brain Goodal ยังกล่าวอีกว่า รายได้ และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็ยังคงการที่อยู่อาศัยที่มีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก และเขายังอธิบายเพิ่มเติมอีกว่า ที่ตั้งซึ่งติดกับถนนสายสำคัญจะมีความได้เปรียบในด้านการเข้าออกที่สะดวกมากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งสอดคล้องกับ Ray M. Northam (1975) อ้างโดย สุชาติ ศรีสวัสดิ์ (2539 : 19) ที่กล่าวว่าพื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จะเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาก่อนเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยอยู่หนาแน่นที่สุด ดังเช่นพื้นที่ศึกษา

ซึ่งในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่เขาเห็นว่ามามีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ โดยเขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้ง และความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความ เป็นไปได้ในหลายๆด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับ Lowdow Wingo Jr. (1961) อ้างโดย สุชาติ ศรีสวัสดิ์ (2539 : 18) ที่ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการเดินทางมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครอบครัวจะยังคงย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

3.สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวจะมีผลสะท้อนต่อที่ตั้งของครอบครัว บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

ส่วน Murphy (1975 : 435) อ้าง โดย สุชาติ ศรีสวัสดิ์ (2539 : 13-14) ได้กล่าวถึงปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

- 1.ราคาและค่าเช่าที่พักอาศัย
- 2.ชนิดของที่พักอาศัย
- 3.ที่ตั้งของที่พักอาศัย

นอกจากนั้น Murphy ยังกล่าวถึงการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยภายในเมืองนั้นมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง หรือพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจนั้นจะมีระดับราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยภายในเมืองจึงมีความจำเป็นที่จะต้องลงทุนสูง และในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อยๆลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง จึงทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกลราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้มีรายได้ต่ำที่ต้องแออัดในเมือง ซึ่งสอดคล้องกับ William Alonso ที่กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย นั้นควรพิจารณาจาก 3 ปัจจัย คือ

- 1.ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย
- 2.รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
- 3.ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน

จากพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยและลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรนั้น ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2525 : 72-103) ได้ทำการศึกษาและพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในหลายระดับรายได้ ที่สำคัญมี 5 ประการ คือ ระยะทาง ระยะเวลาในการเดินทาง ขนาดของพื้นที่อาคาร ราคาบ้าน และขนาดที่ดิน ซึ่งในแต่ละกลุ่มมีแนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่แตกต่างกันตามระดับรายได้ โดยเขากล่าวถึงพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้สูง คือ

1.อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารที่พักอาศัยใหญ่

2.ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาในการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะต้องทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจึงเลือกที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้ศูนย์กลาง

3. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินที่เล็กลง

จากแนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยข้างต้นนั้น สามารถสรุปองค์ประกอบที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยได้ คือ

1. ทำเลที่ตั้ง
2. รูปแบบที่อยู่อาศัย
3. สภาพแวดล้อมชุมชน
4. ราคาที่อยู่อาศัย
5. ระดับรายได้
6. สภาพครอบครัว
7. การเข้าถึงแหล่งงาน

2.2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่

การย้ายที่อยู่อาศัยย่อมมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาทั้งทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆอีกมาก ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2531) ได้อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่ว่ามีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
 2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือการเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
 3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปอันเนื่องจากสภาวะแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
 4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด
- นอกจากนี้ยังพบว่าสาเหตุการย้ายที่อยู่ขึ้นกับบทบาทความสัมพันธ์ในเรื่องต่อไปนี้

1. วัยของชีวิต จากการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่ขึ้นนั้น ส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะของวัยแห่งชีวิต เริ่มตั้งแต่ครอบครัวขยาย ครอบครัวเติบโต จนถึงขั้นอยู่ตัว และแยกครอบครัว ล้วนแต่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย เช่น ช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มการแยกครอบครัวมากที่สุด สำหรับช่วงที่ถูกอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคงและไม่มีการย้ายที่อยู่ แต่เมื่อถึงลูกเติบโตแยกย้ายครอบครัวจะมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่อีกครั้ง

2.ฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม เท่าที่ผลการวิจัยได้เปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังไม่ยืนยันว่าสาเหตุของการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม จากการรายงานของกระทรวงเกษตรสหรัฐอเมริกา ได้พบว่า ผู้ที่มีระดับรายได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

Van Arsdol Sabagh และ Botter (1977) อ้างโดย สมจิต ชูเพชร (2541 : 17) กล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเป็นผลจากความไม่พอใจสถานการณ์ที่ได้รับผลกระทบในปัจจุบัน โดยคำนึงในการย้ายไปสถานที่ใหม่ ที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2519) กล่าวว่า ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของ และทำเลการค้าพาณิชย์กรรมเป็นปัจจัยสำคัญของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์

จากแนวคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยข้างต้นนั้น สามารถสรุปองค์ประกอบที่สำคัญในการย้ายที่อยู่อาศัยได้ คือ

- 1.สภาพแวดล้อมของพื้นที่
- 2.สถานภาพครอบครัว
- 3.อาชีพ
4. ระดับรายได้
5. ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย
- 6.วัยของชีวิต
- 7.การเข้าถึงแหล่งงาน
- 8.ลักษณะการครอบครองอาคาร
- 9.เวลาการอยู่อาศัย

ในการกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมของเมืองในอนาคตนั้น เอกชัย มาศภากร (2538: 10) ได้กล่าวถึงสิ่งที่ต้องคำนึงถึง คือ

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองในปัจจุบัน ที่ตั้งกิจกรรม และความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะทำให้ทราบแนวโน้มทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งใช้เป็นแนวทางสำหรับคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต
3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคต ซึ่งขึ้นอยู่กับ 3 ประการ คือ วัตถุประสงค์ของการวางแผน , ข้อจำกัดต่างๆด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคมซึ่งมีผลต่อการพัฒนา และประการสุดท้าย คือ ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ซึ่งกำหนดโดยนักผังเมือง

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าในการพัฒนาการใช้ที่ดินต่างๆให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่นั้นเรา

จำเป็นต้องศึกษาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในอดีตเพื่อให้ทราบถึงทิศทางการพัฒนาและปัจจัยที่ก่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ผู้ใดเห็นประโยชน์ประการใด

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้เกิดการเปลี่ยนแปลง และต้องศึกษาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เพื่อทราบถึงขีดจำกัดของพื้นที่ ประเภทกิจกรรม และความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรม แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากร แผนนโยบายของภาครัฐ และที่ต้องคำนึงถึงคือ ความต้องการของประชาชนในด้านต่างๆด้วย

2.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับย่านศูนย์กลางการค้า

2.3.1 การใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางการค้า และลักษณะของศูนย์กลางการค้า

จากการที่เขตที่ตั้งของศูนย์กลางเป็นแหล่งที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ สังคม จึงส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินย่านใจกลางเมืองหรือย่านศูนย์กลาง จึงมักจัดทำเป็นย่านพาณิชยกรรมเพราะว่าให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงสุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ดังนั้นกิจกรรมที่คุ้มค่าต่อการอยู่ชั้นในของเมืองจึงมีกิจกรรมประเภทศูนย์การค้า สำนักงาน ธนาคารขนาดใหญ่ และกิจกรรมที่สามารถสร้างผลกำไรสูง ซึ่งแสดงให้เห็นว่ายิ่งใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง “ค่าเช่าที่ดิน” (ผลตอบแทน) มีค่ามาก และในขณะเดียวกันราคาที่ดินก็จะสูงด้วย ในทางตรงกันข้ามยิ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าใด ค่าเช่าที่ดินก็จะมีค่าลดลงตามลำดับ และราคาที่ดินจะลดลงด้วย ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินภายในเมืองซึ่งเป็นที่ดินที่มีราคาสูง และโอกาสของผลตอบแทนสูงนั้น จะต้องนำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนได้สูงมาใช้ในที่ดินนั้นๆ (กุลวดี ตรีพัฒนา : 2529:66) อ้างโดย จันรรจา ชัยโชติชัย (2533:31)

ดังนั้นจึงทำให้สามารถทราบถึงลักษณะที่บ่งบอกถึงความเป็นศูนย์กลางการค้าของพื้นที่ที่มีความแตกต่างจากพื้นที่อื่น ซึ่งมีลักษณะดังนี้ คือ

Murphy and Vance (1969) อ้างโดย กำพล ธิกา (2539:16-17) ได้กล่าวไว้ว่า ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business district) หรือที่เรียกย่อๆว่า C.B.D นั้นเป็นหัวใจของเมือง โดยประกอบด้วย อาคาร สำนักงาน และร้านค้าปลีก เกาะกลุ่มรวมตัวกันอย่างมาก ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของราคาที่ดิน และอาคารสูง นอกจากนี้ ยังเป็นศูนย์รวมหลักของผู้คนเดินเท้า และการสัญจรของยานพาหนะ โดยลักษณะของระบบการคมนาคมขนส่งทำให้เมืองส่วนอื่นต้องหันมาติดต่อกับ C.B.D ดังนั้นจึงทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความซับซ้อนทั้งกิจกรรมและผู้คน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527: 108) ได้กล่าวถึงการที่ดินเพื่อการค้าภายในเมืองจะมีน้อย คือเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ในเขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางด้านการค้ามีบทบาทสำคัญต่อความเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเป็นอาชีพซึ่งมีแรงงานมาก เฉลี่ยเกินร้อยละ 40 ของแรงงานทั้งหมด ความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินและกิจกรรมบนพื้นที่จึงเป็นปัญหาที่น่าสนใจในฐานะที่แสดงออกซึ่งเป็นการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ในพื้นที่ที่จำกัดทางด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กายภาพ การค้าและการบริการจึงใช้พื้นที่ตึกและอาคารสูงหลายชั้น ทำให้พบว่าเมืองทั่วไปมีทิวทัศน์ของตึกสูงๆ ในส่วนของท่าเรือที่ตั้งด้านการค้ามักตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงได้อย่างสะดวกที่สุด เพราะสะดวกสำหรับผู้ที่มีรถยนต์และผู้ใช้บริการขนส่งมวลชนในระบบต่างๆ และยังคงสะดวกในการติดต่อกับแหล่งขายปลีก ขายส่ง ตลอดจนสถานประกอบการค้าและบริการที่ต้องพึ่งพาอาศัยกันอีกด้วย ศูนย์กลางธุรกิจการค้ามีกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจเข้มข้นมากที่สุดของเมือง กิจกรรมทางการค้านั้นจะประกอบด้วยร้านขายปลีกและมีลักษณะจับกลุ่มกันอย่างค่อเนื่องอย่างหนาแน่นมากที่สุดของเขตตัวเมือง C.B.D.เป็นตำแหน่งของเมืองที่เป็นจุดรวมของชวดยาน และคนที่สัญจรไปมาในเขตเมืองมากที่สุด กิจกรรมทางการค้าและธุรกิจในเขตนี้จะบริการแก่ประชากรของตัวเมืองเอง และบริการแก่ประชากรโดยรอบด้วย เป็นเขตที่มีความเข้มในการใช้ที่ดินสูงสุด หนาแน่นที่สุด จะพบพื้นที่รกร้างว่างเปล่าน้อยที่สุด และเป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงสุดเมื่อเทียบกับเขตอื่นๆ ของเมือง ซึ่งกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่มีอยู่ เช่น ร้านค้าปลีก สำนักงานทางธุรกิจการค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงินและการธนาคารและบริการชนิดอื่นๆ

ตำแหน่งใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Core Area) เป็นบริเวณที่มีลักษณะปลีกย่อยต่างๆ อันเป็นลักษณะพิเศษเฉพาะตัวเกือบจะทุกๆ เมืองจะมีลักษณะดังนี้ คือ

1. ในแง่ของความเข้มของการใช้ที่ดิน เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินที่เข้มข้นมากที่สุดและเป็นตำแหน่งที่มีความสลับซับซ้อนทางสังคมและเศรษฐกิจมาก อาคารก่อสร้างจะถูกใช้ประโยชน์หลายๆ ด้าน การค้าในรูปของร้านค้าปลีกมีปริมาณสูงที่สุด นอกจากนั้นอาคารยังถูกใช้เป็นกิจการต่างๆ เช่น สำนักงาน ธนาคาร ศูนย์การบริการทางการค้า และอื่นๆ
2. ในแง่ของการขยายตัว จะมีการขยายตัวมากในแนวดิ่ง หมายความว่า การขยายตัวจะพยายามขยายโดยการสร้างอาคารสูงๆ เพื่อใช้ประโยชน์กับที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวไปในทางราบนั้นค่อนข้างยาก เพราะที่ดินถูกใช้ประโยชน์เกือบจะไม่มีที่ว่างให้ขยายออกไป ฉะนั้นจึงทำให้สังเกตได้ง่ายจากการมองเข้าสู่เขตตัวเมือง บริเวณที่เต็มไปด้วยอาคารสูงๆ มากมาย ย่อมแสดงให้เห็นทราบว่านั้นคือส่วนใจกลางของย่านธุรกิจการค้าของเมือง
3. เป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรกันอย่างหนาแน่น และจะมีการผสมผสานของลักษณะทางสังคม และเศรษฐกิจมากมาย ประชากรจามีปริมาณมาก และหนาแน่นที่สุดในระยะเวลากลางวัน โดยที่เป็นประชากรเดินถนนจำนวนมาก
4. เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์ของระบบขนส่งมวลชน เป็นตำแหน่งที่สามารถเดินทางไปยังตำแหน่งอื่นของเมืองได้ ด้วยการอาศัยระบบของถนนและการขนส่งซึ่งเป็นศูนย์เริ่มของการกระจายออกไปสู่เขตอื่นๆ ของเมืองได้สะดวก
5. เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมธุรกิจการค้าด้านต่างๆ เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของธุรกิจการค้าต่างๆ ซึ่งมีหน้าที่ในการบริหารงานต่างๆ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางที่พบอาชีพพิเศษเฉพาะอย่างจำนวนมากเช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Walter Christaller (1898-1969) อ้างโดย จำนรรจา ชัยโชติชัย (2533:21-22) ได้กล่าวถึงลักษณะของย่านการค้าว่ามีลักษณะดังนี้ ย่านศูนย์กลางที่มีขนาดใหญ่ (เมืองขนาดใหญ่) จะมีพื้นที่ให้บริการหรือเขตอิทธิพล หรือบริเวณตลาด (Service area or Market area) กว้างไกลกว่าย่านศูนย์กลางขนาดเล็ก วิวัฒนาการของย่านกลางนั้นขึ้นอยู่กับขนาดของย่านศูนย์กลางเอง ประกอบกับขนาดของบริเวณที่ให้บริการของเมืองนั้นๆ กว้างไกลเพียงใด

สินค้าและบริการต่างๆที่มีอยู่ในย่านศูนย์กลางเมืองนั้น ถ้าเป็นสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความชำนาญ ความรู้ ความสามารถ เป็นสินค้าและบริการเฉพาะอย่าง (Higher order goods) จะมีอยู่เฉพาะในย่านกลางขนาดใหญ่ที่มีประชากรมากๆเท่านั้น แต่สินค้าที่เป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐานของประชากร (Lower order goods) เช่น ร้านของชำ เป็นต้น พบได้ตั้งแต่ย่านกลางขนาดเล็กที่มีจำนวนประชากรน้อยไปจนถึงย่านศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่มีประชากรมาก

ปริมาณของสินค้าและบริการจะมีมากในย่านกลางขนาดใหญ่ และมีปริมาณน้อยชนิดในย่านศูนย์กลางขนาดเล็ก การเดินทางไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการต่างๆของประชากรโดยทั่วไปจะมีลักษณะ ดังนี้ การเดินทางเพื่อสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐาน ประชากรจะเลือกเดินทางไปยังย่านศูนย์กลางที่ใกล้ที่สุด ส่วนการเดินทางเพื่อให้ได้สินค้าและบริการที่มีความพิเศษเฉพาะตัว เช่น ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญมากๆหรือสินค้าเฉพาะอย่าง ประชากรจะเลือกเดินทางไปเมืองใหญ่ และในแต่ละครั้งจะพยายามให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการหลายๆชนิดในครั้งเดียวกัน

ย่านศูนย์กลางแต่ละแห่งจะบริการทั้งสินค้าและบริการให้กับผู้ที่อยู่รอบนอก เขตรอบๆย่านศูนย์กลางเรียก พื้นที่โครงการ (Complementary area) ด้วยสินค้าต่างๆจากศูนย์กลาง เช่น เสื้อผ้า อาหาร ยารักษาโรค หรือบริการต่างๆ เช่น โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ เป็นต้น ศูนย์กลางแต่ละแห่งจะผิกันไปตามคุณลักษณะหน้าที่ คือ ศูนย์กลางขนาดใหญ่จะมีสินค้าและบริการมากกว่า ศูนย์กลางรองๆลงมา ดังนั้นบริเวณเขตการค้าของแหล่งกลางแต่ละอันดับก็จะผิกันไปด้วย ที่เป็นเช่นนี้เพราะคนเราจะใช้เวลาและเดินทางประหยัดที่สุด ในการไปรับบริการจากศูนย์กลางหนึ่งๆ จึงไปรับบริการจากแหล่งกลางที่ใกล้ที่สุด ความต้องการและระยะทางที่จะเดินทางไปรับบริการจึงแตกต่างกัน และเป็นที่ยืนยันว่าของปลีกย่อยจะมีขายทั่วไป หรือมีบริการทุกแห่ง แต่บริการบางอย่างที่อาศัยความชำนาญพิเศษจะมีอยู่เฉพาะแห่งเท่านั้น เช่น ด้านการแพทย์ และการศึกษาชั้นสูง เป็นต้น

ศูนย์กลางนั้นต้องเข้าถึงได้อย่างเต็มที่โดยการคมนาคมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนั้นรัศมีไกลสุดของแหล่งกลางที่สินค้าจะไปถึง คือ พิสัยสินค้า (Range of a central goods) ก็วัดจากการเข้าถึงการคมนาคมไกลที่สุดที่ถูกค้าเข้ามารับบริการจากแหล่งกลาง ถ้าเลยระยะแหล่งกลางนั้นไปแหล่งกลางนั้นจะไม่สามารถบริการได้ ผู้คนอาจไปรับบริการจากแหล่งอื่นๆ ทั้งนี้เพราะระยะไกลขึ้นสินค้าอาจแพงขึ้น

Margaret Roberts (1974) อ้างโดย สาริยา ศรีเชื้อ (2540:17) เป็นอีกผู้หนึ่งที่ศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้า ซึ่งพิจารณาถึง หน้าที่และรูปแบบของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ความสะดวกในการคมนาคม รวมทั้งปริมาณและประเภทของสินค้าและบริการในพื้นที่นั้นๆ โดยผู้บริโภคมักจะพยายามเลือกสถานที่ที่จะซื้อสินค้าได้มากที่สุดและเสียค่าใช้จ่ายน้อยสุด ดังนั้นจึงต้องมีการศึกษาถึงระยะทาง จำนวนร้านค้า ตลอดจนผู้ซื้อประกอบกัน ย่านการค้าหรือศูนย์กลางแต่ละแห่งจะมีความสำคัญที่แสดงถึงความเป็นแหล่งกลางแตกต่างกันไป

จากข้างต้นได้แสดงถึงข้อบ่งชี้ที่ถึงความมีเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่เป็นย่านศูนย์กลางการค้า แต่ในการศึกษาครั้งนี้จะนำข้อบ่งชี้เหล่านั้นมาเพียงบางส่วน โดยจะทำการศึกษาในเรื่องของ การเข้าถึง, ปริมาณการจราจร, ราคาที่ดิน และปริมาณพื้นที่ร้านค้าปลีก เนื่องจาก ข้อบ่งชี้เหล่านี้สามารถแสดงถึงความมีเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่กลมได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ย่านการค้าได้อย่างเพียงพอ

2.3.2 ประเภทของศูนย์กลางการค้า

ซึ่งได้มีนักภูมิศาสตร์หลายท่านได้ทำการศึกษาดังประเภทของย่านการค้าเป็นเขตการค้า ที่อยู่ในเมือง โดยสามารถแบ่งได้ 4 เขต ซึ่งมีดังนี้

ในปี ค.ศ.1937 Malcolm Proudfoot (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527:112) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางด้านการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา และได้สรุปเขตการค้าออกมาดังนี้

2.3.2.1 เขตย่านการค้ากลาง (Central business district) หรือศูนย์กลางธุรกิจการค้า

เขตย่านการค้ากลาง ค่อมารู้จักกันในนามของ Downtown นับเป็นหัวใจของกิจการค้าภายในเมืองหนึ่งๆ เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจ บริการ มากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์รวมของกิจการดังกล่าว ได้โดยการค้นกาอาคารสูงๆหลายชั้น เป็นสถานประกอบการของห้างใหญ่ๆ ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ร้านขายเสื้อผ้า รานขายรองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรม และกิจการอื่นๆ ส่วนบริการต่างๆมักอยู่ในอาคารสูงๆ

เขตใจกลางย่านการค้าสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งไกลและใกล้ นอกจากจะเป็นลูกค้าแล้วบุคคลเหล่านี้ยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วย ปริมาณการขายของเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่นๆภายในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟ หรือการขนส่งมวลชนทุกรูปแบบ ใจกลางย่านการค้าหรือ C.B.D. มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวันพอตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย โดย Herbert and Thomas (1982) อ้างโดย สาริยา ศรีเชื้อ (2540:19) ได้เสนอโมเดลเพื่ออธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างอันเป็นองค์ประกอบภายในย่านการค้า และยังเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้า โดยได้แบ่งแยกพื้นที่ของย่านการค้าออกเป็น 6 ย่าน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ย่านการค้าปลีกหลัก เป็นย่านที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่ขายสินค้าและบริการอันดับสูง ให้บริการแก่ผู้คนที่กว้างขวางทั่วทั้งเขตบริการ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านลูกโซ่ขนาดใหญ่ ฯลฯ

2) ย่านการค้าปลีกรอง ประกอบด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะน้อยกว่าย่านแรก เป็นสินค้าอันดับรองลงมาและให้บริการแก่คนบางกลุ่มที่อาศัยอยู่ใกล้เขตศูนย์กลางนั้น โดยมักพบว่าย่านนี้จะอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลัก

3) ย่านสำนักงานการค้า กิจกรรมที่เด่นของย่านนี้ ได้แก่ สถาบันการเงินต่างๆ ธนาคาร ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ สำนักงานบริษัทประกันต่างๆ เป็นต้น มักพบอยู่บริเวณด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลัก

4) ย่านโรงแรมและบันเทิง ธุรกิจที่พบมากในย่านนี้ ได้แก่ โรงแรมขนาดใหญ่ โรงละคร โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร เป็นต้น มักจะพบอยู่บริเวณมุมใดมุมหนึ่งของศูนย์กลางและจะติดต่อกับทั้ง 3 ย่านที่กล่าวมาแล้ว รวมทั้งติดต่อกับย่านการค้าส่งด้วย

5) ย่านการค้าส่งและคลังสินค้า ย่านนี้มักตั้งอยู่ในเขตที่มีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนัก เช่น ใกล้กับสถานีปลายทางของการขนส่ง เป็นต้น ภายในมักจะมีอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่

6) ย่านบริหาร ย่านนี้เป็นที่ตั้งของอาคารสถาบันราชการต่างๆ และพบอยู่บริเวณขอบของเขตการค้าปลีกหลัก เช่น บริเวณที่ตั้งของศาลาว่าการเมือง ไปรษณีย์ ฯลฯ เนื่องจากกิจกรรมทางด้านบริหารไม่ใช่กิจกรรมที่ต้องพึ่งพาตลาด แต่ต้องการทำเลที่เข้าถึงสะดวก และมีที่จอดรถเพียงพอ

โดยสามารถสรุปได้ว่าความแตกต่างในพื้นที่ของกิจกรรมทางด้านธุรกิจภายใน C.B.D. มีความสัมพันธ์โดยตรงกับราคาต่อหน่วยพื้นที่ของทำเลนั้นๆ ซึ่งจะเป็นตัวชี้ถึงความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) นั่นคือ ขอบเขตของกิจกรรมจะเป็นตัวกำหนดราคาเช่าที่กิจกรรมนั้นๆ ยินดีจะจ่าย ดังนั้นจึงปรากฏเป็นโครงสร้างหยาบๆ ดังนี้ คือ ในโซนแรกที่ติดกับจุดที่มีราคาที่ดินสูงสุดจะเป็นส่วนของกิจกรรมการค้าปลีก การบริการ และกิจกรรมทางการเงิน มักจะพบอาคารสูงๆ ในบริเวณนี้ โซนถัดออกไปจะเป็นสำนักงานและโรงแรม ส่วนในโซนสุดท้ายจะมีกิจกรรมการค้าที่มีความหนาแน่นน้อย เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์ โชว์รูมรถยนต์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งต้องการที่ดินราคาถูก และ Johnson (1972:113-114) อ้างโดยกัฟล สิกา (2539:18-19) ได้กล่าวไว้ว่ากิจกรรมที่เกาะกลุ่มอยู่ใน C.B.D. จะประกอบด้วย

- ร้านค้าปลีก ที่ต้องการลูกค้ามากๆ
- ร้านค้าที่มีความชำนาญเฉพาะ (Highly Specialized Shop)
- ร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialist Shop) ซึ่งต้องการทำเลที่เป็นที่สนใจแก่ลูกค้า เช่น

ร้านขายอัญมณี ร้านขายงานศิลปะ ร้านขายเสื้อผ้าราคาแพง ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นประโยชน์ในเชิงวิชาการด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ร้านค้าย่อย (Retail Outlets) เช่น ร้านอาหาร ร้านตัดผม แหล่งเอเยนต์หนังสือ เหล่านี้ถือเป็นการค้า การบริการที่พลอยได้ประโยชน์จากลูกค้าที่มาใช้บริการอื่นๆ ในบริเวณใจกลางเมือง มักจะเป็นอาคารสำนักงานของธุรกิจต่างๆ หรือสถาบันการเงิน สถานที่ราชการ เป็นต้น

ในส่วนของความสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆ ในเขตย่านการค้ากลาง (Central business district) หรือศูนย์กลางธุรกิจการค้า วิโรจน์ สนิธนาบุรุษย์ อ้างโดย สารียา ศรีเชื้อ (2540:16-17) นั้นพบว่า จะมีความสัมพันธ์กันใน 4 ลักษณะ คือ

1. การเชื่อมโยงเชิงแข่งขันกัน (Competitive linkage) หมายถึง ธุรกิจร้านค้าประเภทเดียวกันรวมกลุ่มกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน คือ การดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุด เพิ่มยอดขายให้สูงสุด โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าเปรียบเทียบราคา คุณภาพ ความหลากหลาย ฯลฯ ของสินค้า ธุรกิจร้านค้าประเภทนี้ได้แก่ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า ร้านขายนาฬิกา โรงแรม ธนาคาร เป็นต้น

2. การเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมกันและกัน (Complementary linkage) หมายถึง การรวมกลุ่มของธุรกิจร้านค้าต่างประเภทกัน เพื่อส่งเสริมกิจกรรมของกันและกัน ตัวอย่างเช่น การเชื่อมโยงระหว่างบริษัทโฆษณา ร้านขายเครื่องเขียนและโรงพิมพ์ หรือการเชื่อมโยงกันของโรงแรมกับกลุ่มบริษัทนำเที่ยว เป็นต้น

3. การเชื่อมโยงในด้านการใช้สถานที่ร่วมกัน (Commensal linkage) หมายถึง การเกี่ยวข้องของกิจกรรมหลายประเภท ที่ต้องพึ่งพาอาศัยแหล่งบริการแหล่งเดียวกัน หรือที่ต้องการตัวอาคารพื้นที่เดียวกัน เช่น ธุรกิจนำเที่ยวและบริการรถเช่าตั้งอยู่ในโรงแรมเดียวกัน

4. การเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน (Ancillary linkage) หมายถึง การรวมตัวกันของธุรกิจร้านค้าในบริเวณใกล้เคียงทำงาน เพื่อให้บริการแก่ผู้ที่ทำงานในแหล่งงานนั้น เช่น ร้านขายกระดาษ ร้านขายหนังสือ ร้านของขวัญและดอกไม้ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ต่างร่วมกันให้บริการแก่สำนักงานหรือโรงพยาบาลที่อยู่ใกล้ๆ

2.3.2.2 เขตการค้ารอบนอก (Outing business center)

เขตการค้ารอบนอกเป็นส่วนจำลองของเขต C.B.D. สถานที่ประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบๆ และมีธุรกิจการค้ามากแต่เป็นรองกว่าเขตชั้นใน C.B.D. เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกลๆ เพราะบุคคลเหล่านั้นยึดเอาถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคม

2.3.2.3 ย่านธุรกิจสำคัญ (Principle Business Thoroughfare)

ย่านธุรกิจสำคัญมักตั้งอยู่บนถนนสำคัญ และเป็นย่านธุรกิจของแถบหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่มาโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง

2.3.2.4 ถนนธุรกิจในละแวก (Neighborhood business street)

ถนนธุรกิจในละแวก จัดเป็นเขตการค้าในละแวกหรือย่านหนึ่งของเมือง และดึงดูดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น ภายในรัศมีเดินเท้าจึงเสนอสินค้าที่มีระดับทรงตัว (Threshold) ต่ำ (คือจำนวนลูกค้าน้อยที่สุดที่สามารถทำให้ร้านค้านั้นอยู่รอดได้) เช่น ร้านขายของชำ ตลาดเนื้อ - ผลไม้ - ผัก และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่นๆ บางครั้งร้านค้าอาจแผ่เข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้

สมชาย เชชะพรหมพันธุ์(2522) อ้างโดย สาริยา ศรีเชื้อ (2540:15) ก็เป็นอีกผู้หนึ่งที่ได้จัดลำดับศักยภาพของศูนย์การค้า (Hierarchical of Shopping Center) โดยการดูจากขนาดของขอบเขตการให้บริการ ประเภทและปริมาณของสินค้า และบริการของแต่ละศูนย์การค้าไว้ 5 ลำดับศักยภาพ ดังนี้

ลำดับศักยภาพที่ 1 เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดของเมือง มีสินค้าและบริการทุกชนิดตั้งแต่สินค้าจำเป็นขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงสินค้าอันดับสูงที่ต้องใช้ความรู้ความสามารถมากในการผลิต ขอบเขตการให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งเมือง

ลำดับศักยภาพที่ 2 เป็นศูนย์การค้าที่มีเขตบริการเฉพาะประชาชนในเขตตัวเมือง โดยมีพื้นที่บริการให้แก่เขตใดเขตหนึ่งของเมือง ปริมาณและชนิดของสินค้าและบริการจะน้อยลง โดยที่สินค้าและบริการที่มีระดับสูงบางอย่างเริ่มขาดหายไป แต่สินค้าขั้นพื้นฐานยังคงมีอยู่

ลำดับศักยภาพที่ 3 เป็นศูนย์การค้าระดับชุมชน มีเขตให้บริการแคบลง เฉพาะในชุมชน ปริมาณสินค้าลดลง ร้านค้าที่โดดเด่นเริ่มมีสินค้าจำเป็นต่อการดำรงชีวิตพื้นฐาน เช่น ร้านขายยา ร้านของชำ ร้านขายอาหาร เป็นต้น

ลำดับศักยภาพที่ 4 เป็นกลุ่มการค้าที่จับกลุ่มกันในตำแหน่งใกล้ชิดกับย่านที่อยู่อาศัยมีร้านค้าที่ขายสินค้าที่จำเป็นสำหรับดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น

ลำดับศักยภาพที่ 5 เป็นกลุ่มร้านค้าที่อยู่ตามชุมชน ซึ่งเป็นร้านค้าที่ต้องการระดับการทรงตัวต่ำ เช่น ร้านของชำ ร้านขายยา เป็นต้น

2.3.3 การกำหนดขอบเขตของย่านศูนย์กลางการค้า

การกำหนดขอบเขตของย่านศูนย์กลางการค้าได้มีผู้ที่ได้ทำการศึกษาวิธีการที่เป็นมาตรฐานในการกำหนดขอบเขตของ C.B.D คือ Murphy and Vance (1969:418-446) เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบให้เกิดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่และเนื้อแท้ของ C.B.D โดยทั่วไป C.B.D จะมีลักษณะเป็นภูมิภาค (Region) คือมีบริเวณแกนกลาง (Core Area) ที่มีคุณสมบัติของความเข้มข้นสูงสุด และมีบริเวณรอบนอก (Periphery) เป็นขอบเขตแนวกว้าง ซึ่งจะมีลักษณะไม่ถาวร การกำหนดขอบเขตจึงสามารถทำได้ โดยดูถึงลักษณะของบริเวณแกนกลาง โดยทั่วไป จะมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น แสดงออกมาในรูปของอาคารสูงหลายๆชั้น ดังนั้นในการกำหนดขอบเขตของ C.B.D.กำหนดได้โดยการใช้ข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.3.1 รูปแบบของแรงงาน

โดยดูถึงสัดส่วนของผู้ใช้แรงงานในแต่ละประเภทของบริเวณเมือง

2.3.3.2 ประชากร

โดยตั้งเเค่จากการกระจายตัวของประชากร ซึ่งควรจะดูการกระจายตัวของประชากรในตอนกลางวันจะให้ภาพพจน์ที่ดีกว่า

2.3.3.3 การสัญจรของผู้คนเดินเท้าและยานพาหนะ

โดยการสัญจรของผู้คนเดินเท้าและยานพาหนะจะมีปริมาณสูงสุดภายในบริเวณนี้ แต่อาจมีปัญหามากกว่า บางเมืองมีนโยบายลดการจราจรแออัด โดยเลี้ยงที่จะให้มีการจราจรผ่านจุดแยกที่มีการจราจรสูงสุด (Peak Intersection) หรือห้ามจอดรถใน C.B.D. ดังนั้น ปริมาณการจราจรของยานพาหนะจึงสัมพันธ์กับปริมาณธุรกิจ

2.3.3.4 รูปแบบการใช้ที่ดิน

โดยใช้แผนที่ใช้ที่ดิน ดูในช่วงที่มีการแบ่งแยกกิจกรรมใน C.B.D. และกิจกรรมที่ไม่ได้เกิดใน C.B.D. สำหรับการในพื้นที่ที่เรียกว่าเพื่อกิจกรรมของ C.B.D. เช่น การขายปลีกของสินค้าและบริการ สำนักงานต่างๆ ให้ถือเป็นพื้นที่ใน C.B.D. ส่วนลักษณะการถือครองที่ไม่ถือว่าเป็นกิจกรรมของ C.B.D. ให้ถือว่าเป็นพื้นที่ใน C.B.D. เช่น

- ที่อยู่อาศัยถาวร รวมทั้ง อพาร์ตเมนต์และห้องเช่า
- ที่ทำการรัฐบาล รวมทั้ง สวนสาธารณะ โรงเรียน
- ที่ทำการขององค์กรต่างๆ เช่น วัด โบสถ์ ฯลฯ
- แหล่งอุตสาหกรรม ยกเว้น โรงพิมพ์
- การขายส่ง
- ดิถว่าง ห้องเช่า
- พื้นที่ว่าง
- คลังสินค้า

การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศูนย์กลางการค้านั้นสามารถใช้วิธีคั่งข้างต้นมากำหนดขอบเขตของพื้นที่ได้ ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษาได้เช่นกัน โดยจะเน้นทางด้านรูปแบบการใช้ที่ดิน และรูปแบบของกิจกรรมที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาเป็นหลัก โดยจะพิจารณารวมกับโครงสร้างอันเป็นองค์ประกอบภายในย่านการค้าที่กล่าวมาแล้วด้วย

2.3.4 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและการพัฒนาศูนย์กลางการค้า

Berry and Horton (1978) อ้างโดย สารียา ศรีเชื้อ (2540:20-21) ได้กล่าวถึงจากการที่ประชากรในเขตเมืองชั้นในลดลง พฤติกรรมการจับจ่ายสินค้าได้เปลี่ยนไป ความนิยมในการเดินทางเข้าไปทำธุรกิจค้าปลีกในเมืองลดความสำคัญลง ด้วยเหตุนี้ กิจกรรมต่างๆ จึงได้เกิดการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งใหม่ ทั้งโดยการขยายสาขา และหาทำเลใหม่เพื่อความอยู่รอดของกิจการ ซึ่งผลก็คือ เกิดมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบของการค้าเป็นไปในลักษณะดังนี้

1. การขยายร้านค้าให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้ต้องพึ่งพาเขตการค้าที่ใหญ่ขึ้นไปด้วย โดยการขยายขนาดของร้านนั้นต้องคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหลักด้วย
2. รูปแบบของการบริโภคได้เปลี่ยนไปจากเดิม คือมุ่งไปทางคุณภาพอันเนื่องจากรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นของประชาชนและการเปลี่ยนแปลงไปขององค์ประกอบในหลายๆ ด้านของประชาชน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนั้นมีผลต่อสินค้าธรรมดาทั่วไป
3. ระยะเวลาที่มีศูนย์การค้าแบบวางแผนเกิดขึ้นตามชานเมือง ซึ่งเท่ากับเป็นอุปสรรคมิให้เกิดร้านใหม่ๆ ภายในเมืองและยังทำให้ราคาที่ดินผิปกติ ความจำเป็นในการจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ๆ สำหรับศูนย์การค้าใหญ่ๆ ทำให้ใจกลางเมืองหมดหนทางที่จะมีศูนย์การค้าแบบวางแผนในอนาคต นอกจากนั้นศูนย์การค้าแบบวางแผนยังทำให้ระบบแหล่งกลางผิปกติไปด้วย นั่นคือ ประชากรที่อยู่ในเมืองเล็กและบริเวณรอบนอกของเมืองใหญ่ไม่ต้องไปซื้อของในเขต CBD อีกแล้ว โดยศูนย์การค้าใหม่จะเลือกทำเลระหว่างเมือง จะไม่ตั้งอยู่ภายในชุมชน
4. ศูนย์การค้าใหม่ จะมีบทบาทในแง่ลำดับศักดิ์ เนื่องจากมีบริการเฉพาะสินค้าระดับต่ำ จึงอยู่ไกลจากเส้นทางสายใหญ่หรือย่านสำนักงาน หรือเขตพิเศษต่างๆ และมักจะต้องอยู่ตรงแหล่งขายปลีกโดยเฉพาะ
5. การเพิ่มการเคลื่อนที่ของลูกค้า และลักษณะเฉพาะของศูนย์การค้า ทำให้ศูนย์การค้ามุ่งไปทางบริการพิเศษต่างๆ (Specialization) คือ บริการเฉพาะกลุ่มสังคมหนึ่งในพื้นที่กว้างๆ ความชำนาญพิเศษดังกล่าวเกิดขึ้นทั้งชนิดสินค้า เช่น แหล่งขายรถยนต์ เครื่องเรือน บริการทางการแพทย์ และคำนึงถึงระดับรายได้ของลูกค้า ดังจะเห็นได้จากหลักฐานดังเช่น ร้านเสื้อผ้า ร้านลดราคาสินค้าต่างๆ ในกรณีนี้ร้านในศูนย์การค้าจัดระบบเหมือนกันหมดไม่เฉพาะร้านหนึ่งร้านใด
6. ร้านเล็กๆ ที่เคยกระจายกันอยู่ตามย่านที่อยู่อาศัยค่อยๆ หายไป และกลับซบเซาด้วยร้านใหม่ตามถนนใหญ่ ร้านลดราคา และตลาดปรับอากาศ
7. ย่านการค้าที่มีได้วางแผนได้ถูกรุกในบริเวณรอบนอก CBD ส่วนใจกลางเมืองที่ดินยังมีราคาแพง บทบาทหน้าที่ทางการขายสินค้าอันดับต่ำค่อยๆ หายไป เมื่อเขตการค้าขยายระดับการทรงตัวออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.ร้านค้าต่างๆสนองตอบต่อการบริการแบบผสมได้อย่างดี ในแง่ชนิดของร้าน จำนวนร้าน และเขตการค้า ต่อสัดส่วนจำนวนประชากร และรายได้ในเขตนั้น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชาชน และรายได้ มีผลทำให้ร้านค้าแบบเดิมค่อยๆเลิกกิจการไป

9.เขตการค้าจะเข้าสู่วัฏจักรเจริญและจะค่อยๆเสื่อมในขณะที่เขตที่อยู่อาศัยย้ายออกไปจากเมือง Harris และ Ullman (1959) อ้างโดย ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527:50) ได้วิจารณ์เพิ่มเติมว่าเขต C.B.D. หรือ Downtown กำลังจะหมดความเป็นหนึ่งในแง่ปริมาณการขาย และจะกลายเป็นเขตธรรมดาอย่างหนึ่งของเมืองไป ทั้งนี้เพราะเกิดศูนย์กลางการค้าหรือแหล่งกิจกรรมพิเศษต่างๆขึ้นมารอบๆเมือง และมีแนวโน้มว่าศูนย์รวมภาค (Regionan Center) จะเกิดขึ้น เช่น เกิดนิเวศวิทยศใหม่รอบๆย่านการค้าใหม่ สนามบิน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์รวมทางการศึกษาและวัฒนธรรม จากข้างต้นสามารถสรุปได้ว่าพฤติกรรมต่างๆของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงในด้านการบริโภค และการเดินทาง รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมต่างๆจากการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งที่ก้าวหน้านั้นจะส่งผลถึงการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างและรูปแบบของกิจกรรมตลอดจนรูปแบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศูนย์กลางการค้า ซึ่งในการวางแผนการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่ศูนย์กลางการค้าที่น่าจะก่อให้เกิดทางเลือกของกิจกรรมต่างๆในพื้นที่ และสามารถตอบสนองต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ หรือผู้ที่เข้ามาใช้ในพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง โดย Goodman (1968:106) ได้กล่าวถึงในการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นดินบริเวณที่จะวางผังข้อมูลเหล่านี้ใช้วิเคราะห์รูปแบบในการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ (Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่วางผัง และ Victor Gruen (1965) อ้างโดย สารียา ศรีเชื้อ (2540:21-22) ได้กล่าวถึงการพัฒนาสถานที่ที่เป็นศูนย์กลางการค้าที่นั่นไม่เพียงพัฒนาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมทางกายภาพเท่านั้น แต่ยังคงให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและประชากร เพื่อตอบสนองความต้องการของสังคมในชุมชนนั้นๆได้อย่างลงตัวที่สุด ในการวางแผนพื้นที่สำหรับกิจกรรมการค้า นอกจากต้องคำนึงถึงพื้นฐานสำคัญ คือ ความสะดวกในการเข้าถึง ขนาดของพื้นที่ที่จัดสรรที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดบรรยากาศของความริเริ่มดึงดูดความสนใจของบรรดาร้านค้าให้เป็นแหล่งรวมและสนองตอบต่อความต้องการของประชาชน ซึ่ง เจลิม คำแสน (2536:32) ได้ทำการศึกษา และสรุปว่าลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่อยู่ใกล้ชิดกับย่านที่ประกอบกิจกรรมการค้าอยู่นั้นว่ามีความสำคัญในด้านความโดดเด่นและลักษณะเฉพาะของย่านการค้าที่นั่น เช่น ในท่าเลที่ใกล้มหาวิทยาลัย จะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา และสร้างบรรยากาศเฉพาะตัวของพื้นที่นั้นๆ ทั้งนี้ต้องเกี่ยวข้องกับสภาพสังคม และเสริมการเป็นพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจด้วยจะเป็นย่านการค้าที่สมบูรณ์และสร้างสรรค์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากทฤษฎีต่างๆที่กล่าวมาทั้งทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และทฤษฎีเกี่ยวกับศูนย์กลางการค้า นั้น แสดงถึงกิจกรรมที่เกิดจากโครงสร้างของเมืองที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องที่เกิดจากปัจจัยต่างๆ ความสัมพันธ์ในแต่ละกิจกรรมนั้นๆ ตลอดจนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่เป็นย่านการค้า โดยได้ให้ความหมายของย่านการค้า หรือ C.B.D. ว่าเป็นหัวใจของเมือง เป็นพื้นที่ที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ - สังคม มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น และมีระบบคมนาคมที่เข้าถึงสะดวก ซึ่งจากความได้เปรียบนี้จึงส่งผลให้ระดับราคาที่ดินในบริเวณย่านการค้าสูงขึ้น ดังเช่นพื้นที่สีลมที่เป็นพื้นที่ศึกษา ดังนั้นในการใช้ที่ดินย่านใจกลางเมืองให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่เชิงเศรษฐกิจนั้น จึงจัดทำเป็นย่านพาณิชย์กรรม เพราะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เป็นการแสดงออกซึ่งการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และส่งผลถึงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ กิจกรรมบนพื้นที่ ตลอดจนการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ในพื้นที่ที่มีความจำกัดด้านกายภาพ และจากทฤษฎีต่างๆที่กล่าวถึงการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางเมือง ลักษณะของประเภทศูนย์กลางต่างๆ โครงสร้างภายในศูนย์กลางการค้า ขอบเขตของศูนย์กลางการค้า การพัฒนาศูนย์กลางการค้า และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของศูนย์กลางการค้า นำมาสู่ปัจจัยที่กำหนดถึงความเหมาะสมในพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจเช่นพื้นที่สีลมและความเหมาะสมต่อกิจกรรมภายในพื้นที่ ที่มีความเชื่อมโยงของกิจกรรมในรูปแบบต่างๆ ทั้งที่ส่งเสริมกัน หรือแข่งขันกัน โดยในความสัมพันธ์ต่างๆที่กล่าวมานั้น เราจำเป็นต้องศึกษารูปแบบของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางการค้าด้วย อีกทั้งระบบโครงข่ายคมนาคม ลักษณะร้านค้า ประชากรผู้อยู่ในพื้นที่ ซึ่งปัจจัยต่างๆเหล่านี้จะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนา และมีผลต่อรูปแบบ การดำรงอยู่ และการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของประชากรที่ใช้พื้นที่ทั้งที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และผู้ที่มีความต้องการเข้ามาอยู่พื้นที่มาพิจารณาพร้อมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจให้มีความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน และสภาพทางเศรษฐกิจได้อย่างเหมาะสมเพื่อนำไปสู่การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินได้ต่อไป

2.4 สรุปปัจจัยที่ใช้ทำการศึกษานำไปสู่กรอบแนวความคิด

1. สภาพกายภาพของพื้นที่ ซึ่งแบ่งออกเป็น

1.1. สิ่งก่อสร้าง

1.1.1 ประเภทการใช้อาคาร

1.1.2 ความสูงของอาคาร

1.1.3 อายุอาคาร

1.2 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

1.3 การคมนาคม

1.3.1 โครงข่ายการคมนาคม

1.3.2 ปริมาณการจราจร

1.3.3 พื้นที่จอดรถ

2. สภาพเศรษฐกิจ- สังคม

2.1 ลักษณะการถือครองที่ดิน

2.2 ราคาที่ดิน

2.3 ประเภทกิจการธุรกิจ

3. ประชากร ซึ่งเป็นประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่

3.1 ความหนาแน่น

3.1.1 จำนวนประชากร

3.1.2 การย้ายเข้า-ย้ายออก

3.2 ลักษณะประชากร

3.2.1 เพศ

3.2.2 อายุ

3.2.3 สถานภาพ

3.2.4 สมาชิกในครอบครัว

3.2.5 อาชีพ

3.2.6 ระดับการศึกษา

3.2.7 ระดับรายได้

3.3 การดำเนินชีวิตประจำวัน

3.3.1 การจับจ่ายสินค้า-บริการ

3.5 ทักษะคน

3.5.2 ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

3.5.2.1 การใช้บริการด้านสาธารณูปโภค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

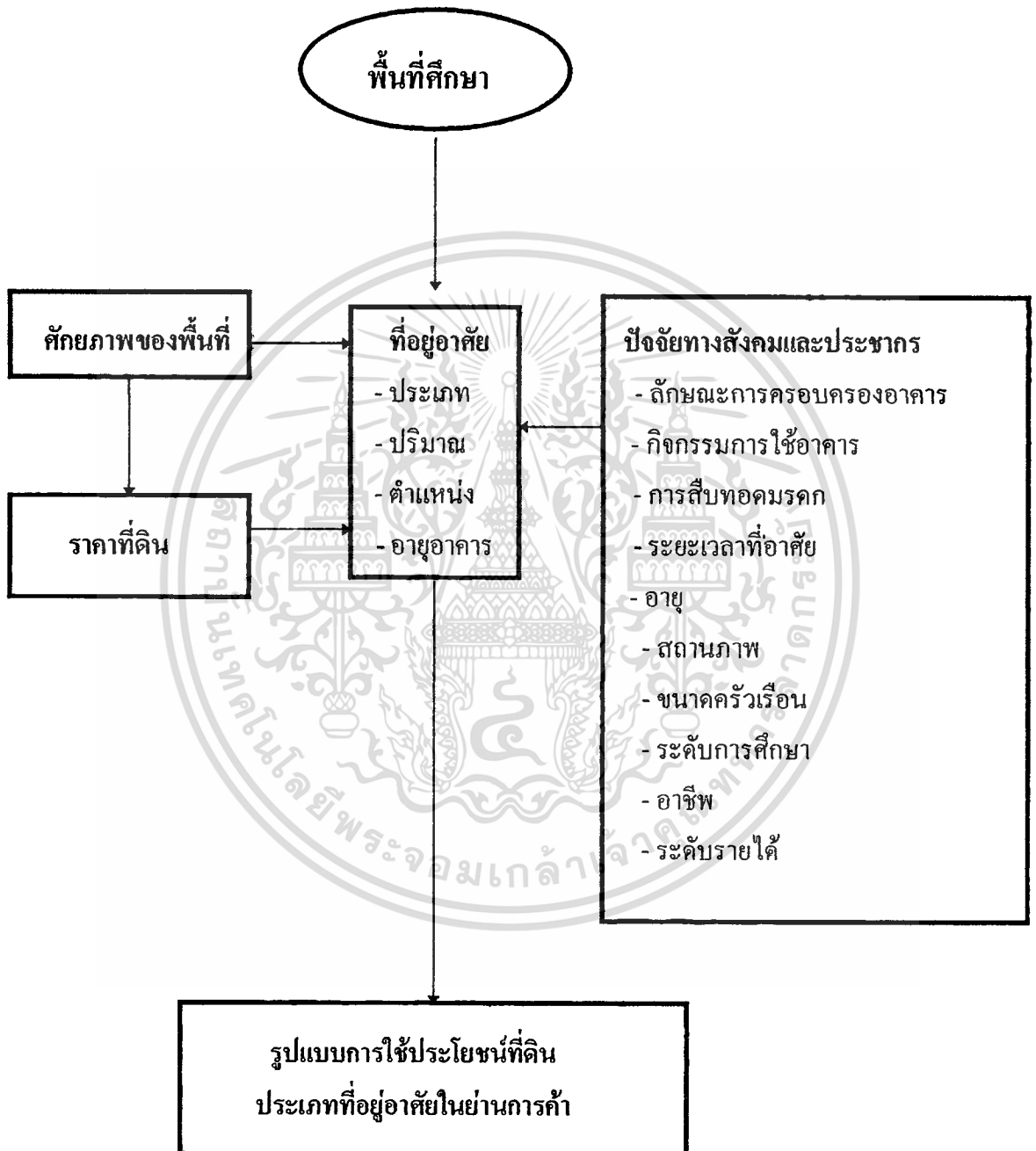
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3.5.2.2 การใช้บริการด้านสถานศึกษา
- 3.5.2.3 การใช้บริการด้านศาสนสถาน
- 3.5.2.4 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- 3.5.2.5 คุณภาพโดยรวมของถนน
- 3.5.2.6 ความสะดวกในการเข้า-ออกซอย
- 3.5.2.7 การให้บริการไฟถนน
- 3.5.2.8 การให้บริการน้ำประปา
- 3.5.2.9 การให้บริการเก็บขยะ
- 3.5.2.10 การให้บริการด้านการระบายน้ำ
- 3.5.2.11 การให้บริการโทรศัพท์
- 3.5.2.12 ความสะดวกของทางเท้า
- 3.5.2.13 ความเพียงพอของพื้นที่จอดรถ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรอบการวิจัย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

3.1 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ในการกำหนดตัวแปรต่างๆเพื่อหารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต่อเอกลักษณ์ย่านการค้า นั้น ได้แบ่งกลุ่มตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา (Conceptual Variables) ออกเป็น 3 กลุ่มตัวแปร คือ ตัวแปรที่แสดงความเป็นย่านการค้า ตัวแปรที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และตัวแปรด้านความสัมพันธ์ โดยในแต่ละกลุ่มตัวแปรจะมีการแปลงเป็นตัวแปรเชิงปฏิบัติการ (Operational Variable) ที่จะสามารถให้ความชัดเจนในแต่ละกลุ่มตัวแปร และนำไปสู่การชี้วัดในขั้นตอนการวิจัยต่อไป

ตัวแปรแต่ละกลุ่มสามารถแปลงเป็นตัวแปรเชิงปฏิบัติการได้ ดังนี้

1. ตัวแปรที่แสดงความเป็นย่านการค้า ซึ่งจะเป็นการบ่งบอกถึงศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่แสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ย่านการค้า โดยสามารถแปลงเป็นตัวแปรที่ชี้วัดความเป็นย่านการค้าได้ คือ

1.1 การเข้าถึง ซึ่งก็สามารถแสดงได้ด้วย ระบบโครงข่ายคมนาคม พื้นที่จอดรถ ระบบขนส่งมวลชน

1.2 ปริมาณการจราจร ที่เป็นยานพาหนะในแต่ละช่วงเวลาซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณธุรกิจ

1.3 ราคาที่ดิน

1.4 ปริมาณพื้นที่ร้านค้าปลีก

1.5 ประเภทของสินค้าและบริการ ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วยระดับของสินค้าและบริการที่เป็นสินค้าและบริการเฉพาะอย่างที่ไม่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐานที่มีในพื้นที่ศึกษา

2. ตัวแปรที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถแยกออกเป็นตัวแปรเชิงปฏิบัติการต่างๆได้อีก ซึ่งตัวแปรเหล่านี้เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกันจะสามารถบ่งบอกถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้ ซึ่งตัวแปรต่างๆเหล่านี้ คือ

2.1 ตัวแปรทางกายภาพ ซึ่งเราสามารถมองเห็นได้จากสภาพของพื้นที่ซึ่งประกอบด้วย

2.1.1 สิ่งก่อสร้าง ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วย ประเภทอาคาร กิจกรรมการใช้อาคาร ตำแหน่งที่ตั้ง ปริมาณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 สารานุกรม โดยแบ่งออกเป็น โรงพยาบาล สถานศึกษา สถานข้าราชการ ศาสนสถาน ซึ่งจะดูการใช้บริการของประชาชนในพื้นที่ศึกษา

2.1.3 การจราจร ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วย โครงการการคมนาคม ปริมาณการจราจร พื้นที่จอดรถ

2.2 ตัวแปรทางประชากร ซึ่งจะสามารถบ่งบอกถึง

2.2.1 ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วยจำนวนประชากร การย้ายเข้า-ย้ายออก

2.2.2 ลักษณะของประชากรที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วย อายุ สถานภาพ สมาชิกในครอบครัว อาชีพ ระดับการศึกษา ระดับรายได้ ระยะเวลาการอยู่อาศัย

2.2.3 การดำเนินชีวิตประจำวัน ซึ่งจะส่งผลถึงลักษณะ และรูปแบบของกิจกรรมที่มีในพื้นที่ ซึ่งสามารถแสดงออกได้ด้วย การซื้ออาหาร การจับจ่ายประเภทสินค้าและบริการ

2.3 ตัวแปรทางสังคม-เศรษฐกิจ ซึ่งสามารถแปลงเป็นตัวแปรเชิงปฏิบัติการได้อีกเพื่อบ่งบอกถึงความชัดเจน คือ

2.3.1 ลักษณะการถือครองที่ดิน

2.3.2 การสืบทอดทางมรดก

2.3.3 ราคาที่ดิน

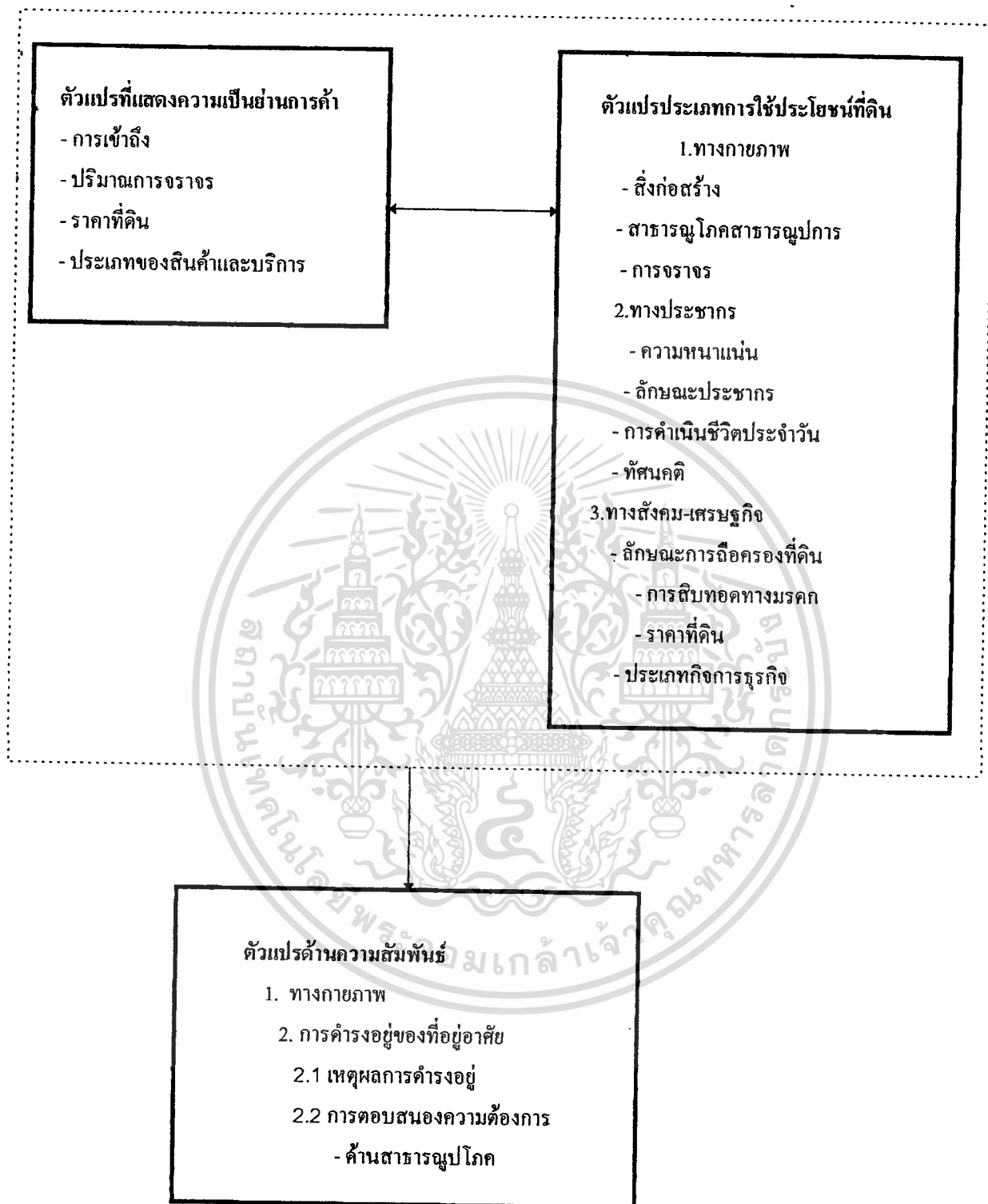
3. ตัวแปรด้านความสัมพันธ์ ซึ่งเป็นตัวแปรที่สืบเนื่องมาจากความเป็นย่านการค้า และตัวแปรที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยตัวแปรด้านความสัมพันธ์จะเป็นตัวแปรที่แสดงความสัมพันธ์ต่างๆที่เกิดขึ้น ซึ่งสามารถแยกออกได้ 2 ลักษณะ คือ

3.1 ทางกายภาพ โดยสามารถแปลงเป็นตัวแปรเชิงปฏิบัติการที่สามารถบ่งบอกถึงความสัมพันธ์ได้ คือ หน้าที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษา การขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3.2 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ

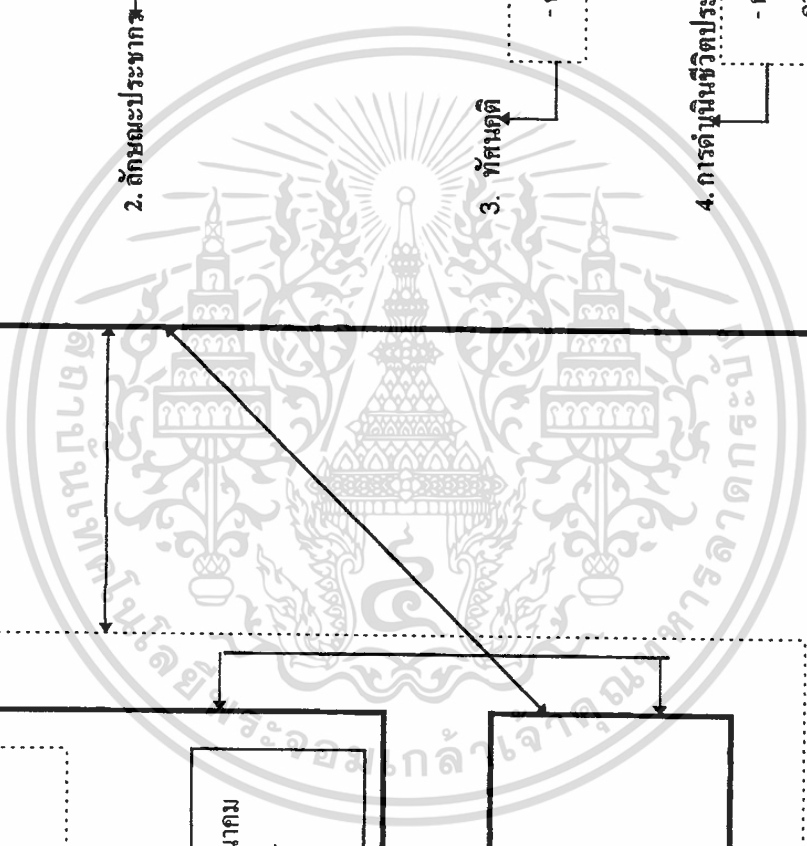
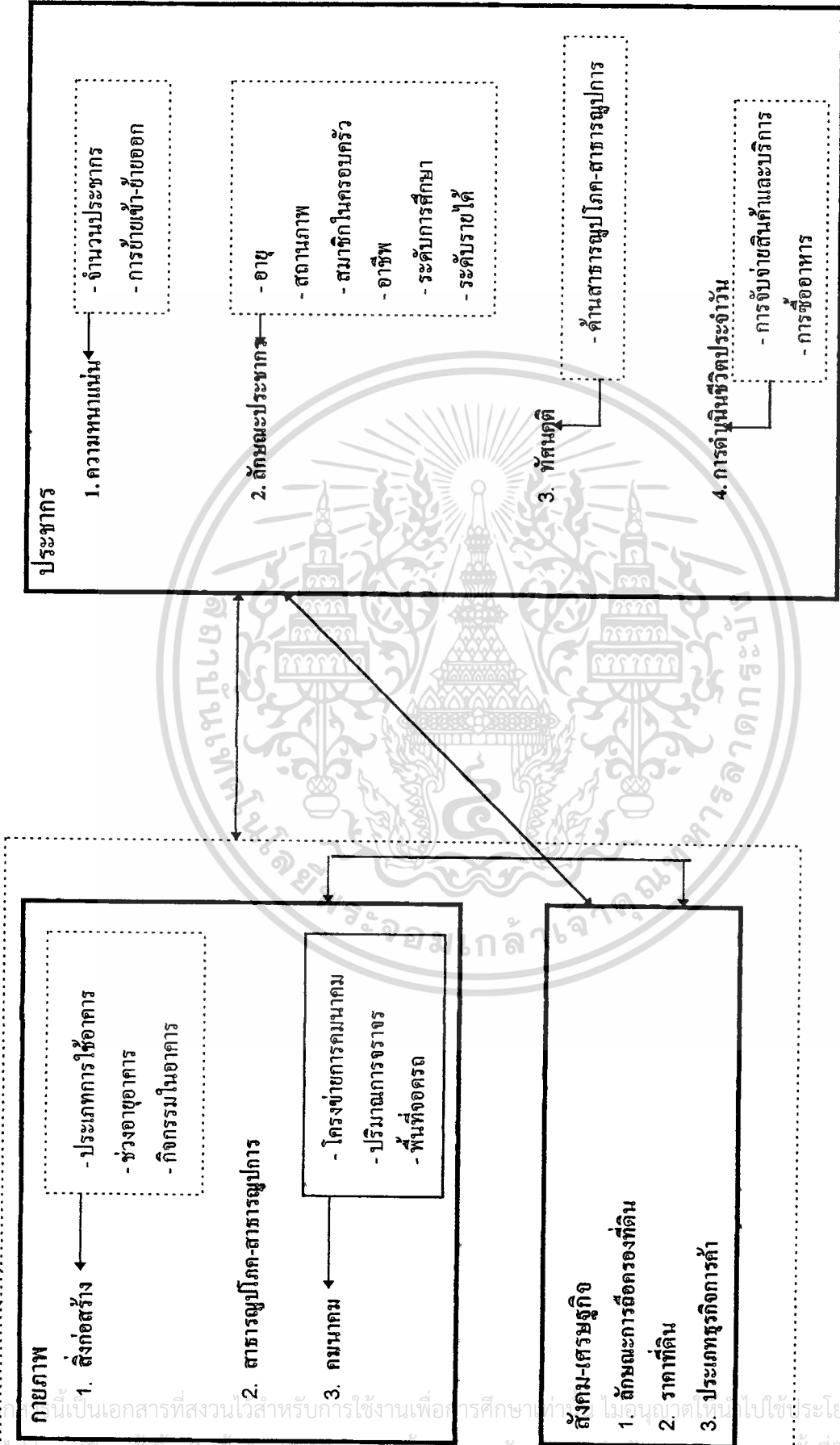
ซึ่งตัวแปรทั้งหมดนี้จะบ่งบอกถึงลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าเชิงเศรษฐกิจของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาที่มีศักยภาพสูงของความเป็นพาณิชย์กรรม และบ่งบอกถึงเหตุผลที่ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีระดับราคาที่ดินสูงได้มาจนถึงปัจจุบัน ตลอดจนการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่พบในพื้นที่ศึกษาเพื่อนำไปสู่การวางแผนพัฒนาต่อไป

ตารางที่ 3.1 การเชื่อมโยงตัวแปร



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1. (ต่อ)



3.2 การเก็บข้อมูลตัวแปร

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อให้มีการเก็บข้อมูลตัวแปรอย่างถูกต้อง จึงแสดงเครื่องมือการวิจัยดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงตัวแปรและเครื่องมือการวิจัย

ข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล				
	ข้อมูลปฐมภูมิ			ข้อมูลทุติยภูมิ	
	แบบสอบถาม	สังเกต	สำรวจ	แผนที่	เอกสาร
ทางกายภาพ					
1.สิ่งก่อสร้าง					
1.1ประเภทการใช้อาคาร			✓		
1.2ความสูง			✓		
1.3ช่วงอายุอาคาร		✓	✓		
1.4กิจกรรมในอาคาร	✓		✓		
2.สาธารณูปโภค- สาธารณูปการ					
2.1ไฟฟ้า			✓		✓
2.2ประปา			✓		✓
2.3โรงพยาบาล			✓		✓
2.4โรงเรียน			✓		✓
2.5ศาสนสถาน			✓		✓
3.การจราจร					
3.1โครงข่ายคมนาคม			✓		
3.2ปริมาณการจราจร		✓			✓
3.3พื้นที่จอดรถ					✓
ทางประชากร					
4. จำนวนประชากร					✓
5.การย้ายเข้า-ย้ายออก					✓
6.ความหนาแน่น					✓
7.ลักษณะประชากร					
7.1ช่วงอายุ	✓				
7.2สถานภาพ	✓				
7.3สมาชิก	✓				
7.4อาชีพ	✓				
7.5ระดับการศึกษา	✓				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล				
	ข้อมูลปฐมภูมิ			ข้อมูลทุติยภูมิ	
	แบบสอบถาม	สังเกต	สำรวจ	แผนที่	เอกสาร
7.ระดับรายได้	✓				
8.การดำเนินชีวิตประจำวัน					
8.1การซื้ออาหาร	✓				
8.2การจับจ่ายสินค้าและบริการ	✓				
ทางทัศนคติ					
9. ด้านสาธารณูปโภค-ด้านสาธารณูปการ	✓				
9.1การให้บริการด้านสาธารณสุข	✓				
9.2การให้บริการด้านสถานศึกษา	✓				
9.3การให้บริการด้านศาสนาสถาน	✓				
9.4คุณภาพโดยรวมของถนน	✓				
9.5ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย	✓				
9.6บริการไฟถนน	✓				
9.7บริการน้ำประปา	✓				
9.8บริการโทรศัพท์	✓				
9.9การเก็บขยะ	✓				
9.10การระบายน้ำ	✓				
9.11พื้นที่จอดรถ	✓				
9.12ทางเท้า	✓				
9.13การเข้าออกซอย	✓				
ทางสังคม-เศรษฐกิจ					
10.ลักษณะการถือครอง	✓				
11.ราคาที่ดิน					✓
12.ประเภทกิจการการค้า			✓		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

สภาพพื้นที่ศึกษา

การศึกษาได้ครอบคลุมพื้นที่บริเวณถนนสีลม ซึ่งวัดออกจากริมถนนสีลมทั้ง 2 ด้านๆละ 200 เมตร เพื่อให้พื้นที่ศึกษาได้แสดงถึงเขตบริการของถนนสีลมต่อสภาพกิจกรรมและลักษณะเด่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบ และเพื่อที่จะไม่ซ้อนทับกับเขตบริการของถนนสาทร ซึ่งอยู่ด้านใต้ของถนนสีลม และเขตบริการของถนนสุรวงศ์ ที่อยู่ด้านเหนือของถนนสีลม ซึ่งจะทำให้การพิจารณาพื้นที่ศึกษาเกิดความชัดเจนขึ้น โดยพื้นที่ศึกษานั้นมีพื้นที่ 1.017 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,017,056 ตารางเมตร พื้นที่ศึกษาดังอยู่ในเขตบางรัก ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชั้นในกรุงเทพมหานครและมีลักษณะเป็นที่ราบ โดยคิดเป็นร้อยละ 18.37 ของพื้นที่เขตบางรัก ซึ่งเขตบางรักมีพื้นที่ประมาณ 5.536 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,460 ไร่ และคิดเป็นร้อยละ 0.35 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีพื้นที่ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร หรือ 980,460 ไร่ และเขตบางรักมีเขตพื้นที่ติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อเขตปทุมวัน
- ทิศตะวันออก ติดต่อเขตปทุมวัน และเขตสาทร
- ทิศใต้ ติดต่อเขตยานนาวา และเขตสาทร
- ทิศตะวันตก ติดต่อเขตสัมพันธวงศ์ และแม่น้ำเจ้าพระยา

โดยลักษณะทั่วไปของเขตบางรักถูกล้อมรอบด้วยถนน 2 สาย คือ ถนนพระราม 4 และถนนสาทร กับคลองผดุงกรุงเกษม และแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรักเป็นแขวงที่เริ่มต้นความเจริญในอดีต มีพื้นที่อยู่ระหว่างถนนเจริญกรุงกับแม่น้ำเจ้าพระยา และมีแขวงอื่นๆอีก 4 แขวง มาเชื่อมต่อโดยถนนเจริญกรุง ถนนสายหลักที่สำคัญในเขตนี้ ได้แก่ ถนนเจริญกรุง ซึ่งตัดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 วิ่งขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนสีลม สุรวงศ์ และสี่พระยา ซึ่งเป็นถนนขนานกัน ในปลายทั้ง 2 ของถนนทั้ง 3 นี้ จรดถนนเจริญกรุงและถนนพระรามที่ 4 ดังแผนที่ 4-1 แสดงเขตบางรัก

ซึ่งเดิมถนนสีลม ใช้ชื่อว่า “ถนนขวาง” เพราะเกิดจากการขุดคลองบางขวางจากบางรัก ไปถึงคลองตรง ณ ศาลา ที่เจ้าพระยาทิพากรวงศ์ (เจ้า บุนนาค) สร้างไว้ จากนั้นจึงทำเป็นถนน ต่อมาชาวตะวันตก ได้ทำการก่อสร้างโรงสีลม ที่ถนนขวางนี้ จึงพากันเรียกถนนสายนี้ว่า “ถนนสีลม” “Wind Mill Road” โดยขณะที่กำลังก่อสร้างถนนสีลม พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้ทรงชักชวนให้ขุนนาง เจ้าสัว และผู้มีทรัพย์สินต่างๆ ร่วมกันสร้างสะพานข้ามคลองบางรัก ที่ถนนทอดผ่านให้เป็นเส้นทางคมนาคม ถนนทั้ง 3 สาย รวมทั้งถนนตรง (ถนนพระราม 4) ในปัจจุบันให้ถึงกันได้โดยตลอด จึงทำให้ถนนเริ่มมีความสำคัญ และมีความจำเป็นต่อชุมชนมากขึ้นเรื่อยๆ กลายเป็นเส้นทางหลักของการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว และเมื่อเอกชนได้เริ่มตัดถนนขนานกับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

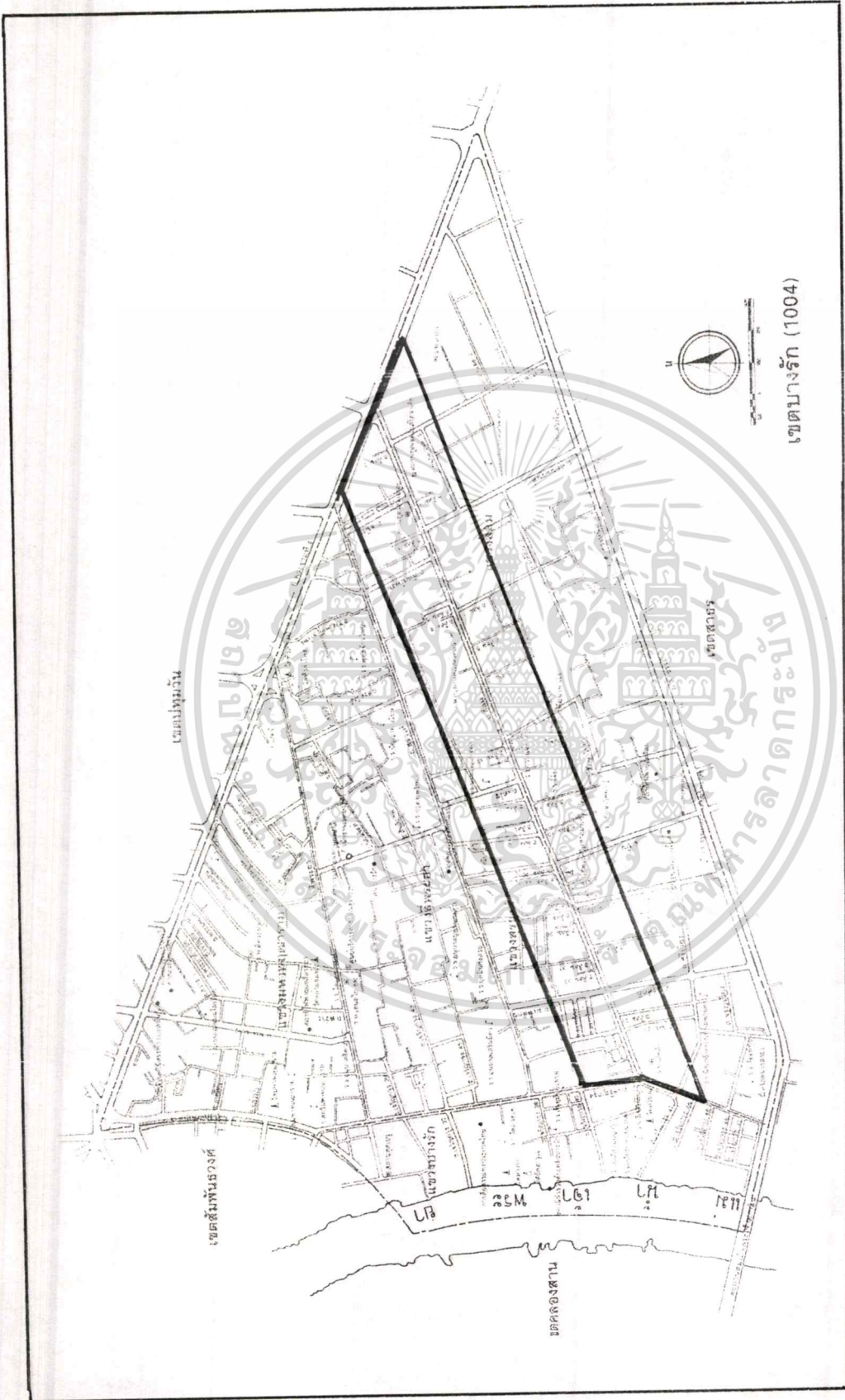
ถนนสีลม อีก 3 สาย คือ ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนสีพระยา จึงเป็นการเสริมให้ถนนสีลมกลายเป็นชุมชนมีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนเป็นจำนวนมาก นับได้ว่าเป็นย่านพักอาศัย และย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครตั้งแต่รัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว

ต่อมาธุรกิจของชาวต่างประเทศจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาขยายมาดำเนินการบนถนนสีลมมากขึ้น และเมื่อได้มีการมีมติให้รื้อรางรถไฟ และคลองสีลม มาใช้ขยายผิวการจราจรของถนนสีลมเพิ่มขึ้นแทน จึงทำให้ถนนสีลมเป็นถนนที่มีความกว้างขวางกว่าถนนธุรกิจอื่นๆ ในละแวกเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นถนนสุรวงศ์ หรือถนนสีพระยา และยังสามารถเชื่อมต่อระหว่างถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจเก่ากับย่านประตูน้ำ และศูนย์การค้าราชประสงค์ ในฐานะเป็นศูนย์การค้าเกิดใหม่ ในช่วงปี 2515 และเมื่อพิจารณาความเจริญของถนนสีลมพบว่าในปี พ.ศ. 2490 ถนนสีลมเริ่มมีการสร้างอาคารสูง 3-5 ชั้นแล้ว ต่อมา ปี พ.ศ. 2509 มีการก่อสร้างอาคารสูงกว่า 10 ชั้น เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกสิกรไทย โรงแรมนารายณ์ อาคารอเนกประสงค์กันภัย โรงแรมดุสิตธานี เป็นต้น และปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ถนนสีลมก็กลายเป็นศูนย์กลางทางการเงิน ด้วยการเป็นที่ตั้งของธนาคารเกือบทุกแห่ง ทั้งที่เป็นสำนักงานใหญ่ 2 แห่ง คือ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารไทยทนุ และยังมีสำนักงานสาขารวมกันอีก 10 สาขา ประกอบกับสำนักงานสาขาของธนาคารต่างประเทศ เช่น ธนาคารแอสเตนคาร์ดชาร์เตอร์ ธนาคารฮ่องกง ธนาคารโตเกียว ธนาคารซาอุดี เป็นต้น ก็ยังมาเปิดทำการบนถนนสีลม อีกทั้งมีบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันภัยต่างๆ อีกไม่ต่ำกว่า 53 แห่ง จนทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวถนนสีลมเป็นถนนย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครอย่างแท้จริง

พื้นที่ศึกษามีบริเวณคาบเกี่ยวอยู่ระหว่างแขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองของเขตบางรัก ที่ประกอบด้วย 5 แขวง ดังนี้

1. แขวงมหาพฤฒาราม
2. แขวงสีพระยา
3. แขวงสุรวงศ์
4. แขวงสีลม
5. แขวงบางรัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 4.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 แสดงพื้นที่จำแนกตามแขวง ในเขตบางรัก ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543

สำนักงานเขต /แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
แขวงมหาพฤฒาราม	0.889	20,400
แขวงสีลม	2.074	7,533
แขวงสุรวงค์	0.820	8,634
แขวงบางรัก	0.689	7,080
แขวงสี่พระยา	1.064	15,297
รวมเขตบางรัก	5.536	11,198

ที่มา : 1. สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.1 ลักษณะประชากร

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตบางรักซึ่งเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นใน มีการเติบโตของเมืองประเภทที่มีประชากรช่วงกลางคืน (Night - Time Population) น้อยกว่าประชากรช่วงกลางวัน (Day - Time Population) ทั้งนี้เนื่องมาจากลักษณะเด่นของพื้นที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และพบว่าประชากรช่วงกลางคืน มีขนาดที่ลดลง ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่มียรายได้สูงขึ้นมักย้ายออกไปอยู่อาศัยตามชานเมือง เพื่อหลีกเลี่ยงความแออัดของเมือง และยังพบอีกว่าประชากรช่วงกลางวันในเขตบางรัก โดยเฉพาะพื้นที่ศึกษามีขนาดประชากรที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากประชากรจากเขตชานเมืองเข้ามาทำงานในใจกลางเมืองตอนกลางวันมากขึ้น

4.1.1 จำนวนประชากร

จำนวนประชากรแสดงถึงประชากรภาคกลางคืน (Night Time Population) ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตบางรักและพื้นที่ศึกษา โดยในการเปลี่ยนแปลงประชากรในแต่ละปี จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่บ่งบอกถึงความแออัดในพื้นที่ หรือการลดลงของประชากร อันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ อีกทั้งยังส่งผลถึงความสมดุลของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ต่อจำนวนประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงไป

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้าน
ในเขตบางรัก ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543

สำนักงานเขต	ประชากร			พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลังคาเรือน)
	รวม	ชาย	หญิง			
รวมเขตบางรัก	61,994	30,305	31,689	5.536	11,198	24,130

ที่มา : ฝ่ายทะเบียน สำนักงานเขตบางรัก

จากตารางพบว่าปัจจุบันเขตบางรักมีประชากรภาคกลางคืนทั้งสิ้น 61,994 คน โดยแบ่งเป็นเพศชาย 30,305 คน คิดเป็นร้อยละ 48.88 ของประชากรเขตทั้งหมด และเพศหญิง 31,689 คน คิดเป็นร้อยละ 51.12 ของประชากรเขตทั้งหมด โดยมีความหนาแน่น 11,198 คน ต่อตารางกิโลเมตร และมีจำนวนบ้าน 24,130 หลังคาเรือน และจากแบบสอบถามประชากรที่อาศัยในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีขนาดครัวเรือน 4 คนต่อหลังคาเรือน

ในเขตบางรักมีการเปลี่ยนแปลงประชากร จำแนกรายปี

ตารางที่ 4.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงของประชากรในเขตบางรักจำแนกรายปี

เขต/ปี พ.ศ.	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
บางรัก	73,276	70,838	69,210	68,081	65,966	64,989	64,345	63,038	61,994

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จะเห็นได้ว่าเขตบางรักมีจำนวนประชากรที่ลดลงในอัตราเฉลี่ย 1,410 คน / ปี ซึ่งเป็นแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่มีความผสมผสานกันหลายประเภทการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะความเป็นย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางทางธุรกิจ จึงทำให้ความต้องการใช้สอยอาคารมีแนวโน้มที่จะถูกสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ประกอบกับมีผู้คนเข้ามาทำงานในพื้นที่เหล่านี้มากขึ้น จึงส่งผลให้เกิดความแออัดในพื้นที่ จึงเป็นสาเหตุให้ประชากรภาคกลางคืน (Night Time Population) ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎรย้ายออกไปเพื่อหาที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

4.1.2 ความหนาแน่นประชากร

ความหนาแน่นของประชากรเป็นปัจจัยหนึ่งที่บ่งบอกถึงความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีผู้คนเดินทางเข้ามาทำงาน ก่อให้เกิดความแออัดในพื้นที่ สำหรับความหนาแน่นของประชากรภายในเขตบางรักพบว่า พื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง คือ แขวงมหาพฤฒาราม และแขวงสี่พระยา ส่วนแขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ ซึ่งเป็นแขวงที่เป็นที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา และแขวงบางรักนั้นมีความหนาแน่นปานกลาง แต่ประชากรในภาคกลางวันพบว่าแขวงสีลม แขวงสุรวงศ์ และแขวงบางรัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีความหนาแน่นสูงกว่า แขวงมหาพฤฒาราม และแขวงสี่พระยา ทั้งนี้เนื่องมาจากพื้นที่ทั้ง 3 แขวง โดยเฉพาะแขวงสี่ลมที่มีความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง มีการค้ามากกว่าอยู่อาศัย จึงส่งผลให้ประชากรเข้ามาทำงานมากในช่วงกลางวัน และมีประชากรที่ไม่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 4.4 ลักษณะความหนาแน่นของประชากรจำแนกตามแขวง ในเขตบางรัก

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543

สำนักงานเขต /แขวง	ประชากร			พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน
	รวม	ชาย	หญิง			
แขวงมหาพฤฒาราม	18,136	8,836	9,300	0.889	20,400	4,853
แขวงสี่ลม	15,624	7,653	7,971	2.074	7,533	8,587
แขวงสุรวงศ์	7,080	3,468	3,612	0.820	8,634	4,395
แขวงบางรัก	4,878	2,496	2,382	0.689	7,080	1,254
แขวงสี่พระยา	16,276	7,852	8,424	1.064	15,297	5,041
รวมเขตบางรัก	61,994	30,305	31,689	5.536	11,198	24,130

ที่มา : 1. สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากตารางพบว่าในเขตบางรักมีประชากรตามข้อมูลฝ่ายทะเบียนราษฎร 61,994 คน แต่กลับพบว่าในความเป็นจริงมีจำนวนประชากรที่ทำงานและพักอาศัยอยู่โดยไม่ได้ขึ้นทะเบียนอยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้ความหนาแน่นของพื้นที่บางรักมากกว่าที่ปรากฏตามทะเบียน และแม้จะคิดจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรก็พบว่าความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เขตบางรักก็มีถึง 11,198 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นความหนาแน่นที่สูงมากเมื่อเทียบกับความหนาแน่นโดยเฉลี่ยทั่วกรุงเทพมหานคร ที่มีความหนาแน่นของประชากรเพียง 3,560 คนต่อตารางกิโลเมตรเท่านั้น

4.1.3 โครงสร้างประชากร

เขตบางรักเป็นเขตกรุงเทพฯชั้นใน และเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญ เช่น ย่านสี่ลม ซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษา ดังนั้นประชากรในเขตบางรักและเขตพื้นที่ศึกษาจึงมักพบประชากรวัยทำงาน (16-60 ปี) ทั้งที่เป็นผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และที่เข้ามาทำงานแบบไป-กลับ มากกว่าประชากรในวัยอื่น โดยพบว่าประชากรช่วงกลางคืน (Night - Time Population) ตามทะเบียนราษฎรมีโครงสร้างประชากร ดังนี้

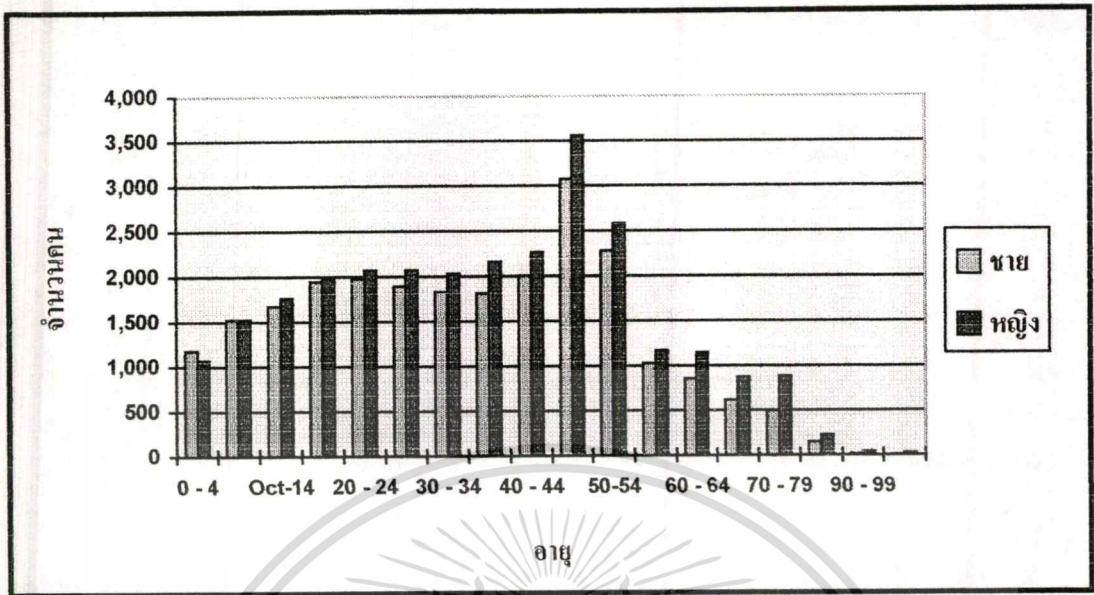
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนประชากรในเขตบางรัก จำแนกตามกลุ่มอายุ พ.ศ. 2543

กลุ่มอายุ	ชาย	หญิง	รวม	ร้อยละ
0 - 4	1,178	1,071	2,249	3.40
5 - 9	1,523	1,523	3,046	4.61
10 - 14	1,673	1,764	3,437	5.20
15 - 19	1,946	1,991	3,937	5.96
20 - 24	1,977	2,072	4,049	6.12
25 - 29	1,895	2,070	3,965	6.00
30 - 34	1,826	2,032	3,858	5.84
35 - 39	1,808	2,161	3,969	6.00
40 - 44	2,004	2,265	4,269	6.46
45 - 49	3,074	3,559	6,633	10.03
50-54	2,281	2,581	4,862	7.35
55-59	1,028	1,172	2,200	3.33
60 - 64	860	1,151	2,011	3.04
65 - 69	615	876	1,491	2.26
70 - 79	492	886	1,378	2.08
80 - 89	148	227	375	0.57
90 - 99	19	43	62	0.09
100 ขึ้นไป	8	26	34	0.05
ทะเบียนกลาง	6,039	4,829	10,868	16.44
อื่นๆ	1,892	1,527	3,419	5.17
รวม	32,286	33,826	66,112	100.00

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4-1 แสดงจำนวนประชากรในเขตบางรัก พ.ศ.2543 จำแนกตามอายุ

จากตารางข้างต้นพบว่า โครงสร้างของประชากรในเขตบางรัก มีวัยทำงาน (16-60 ปี) ร้อยละ 57.09 วัยก่อนทำงานมีร้อยละ 13.2 และวัยชราที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป ร้อยละ 8.09 การที่พบว่ามีวัยทำงานสูงในเขตบางรักและพื้นที่ศึกษานี้ ก็เนื่องมาจากสภาพพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ และยังเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่เด่นชัดนั่นเอง

4.1.4 การย้ายเข้า - ย้ายออกของประชากร

การย้ายเข้า - ย้ายออกของประชากรจะเป็นการบ่งบอกถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางรัก ซึ่งมีจำนวนการย้ายเข้า - ย้ายออก ของประชากรเขตบางรักจำแนกรายปี ดังนี้

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนการย้ายเข้า - ย้ายออกในเขตบางรัก พ.ศ. 2539-2543

เขต	การย้ายเข้า					การย้ายออก				
	2539	2540	2541	2542	2543	2539	2540	2541	2542	2543
บางรัก	1,689	2,379	3,836	2,362	2,636	8,347	7,989	8,926	7,428	7,707

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากตารางพบว่ามีอัตราการย้ายเข้าของประชากรในเขตบางรักเฉลี่ย 2,580 คน / ปี และมีอัตราการย้ายออกของประชากรในเขตบางรักเฉลี่ย 8,079 คน / ปี ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าอัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราการย้ายเข้า 5,499 คน / ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจำนวนประชากรย้ายออกจากเขตเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บางรักมากกว่าจำนวนประชากรที่ย้ายเข้าเขตบางรัก ส่งผลถึงจำนวนประชากรเขตบางรักมีขนาดที่ลดลง ซึ่งพบว่าสอดคล้องกับจำนวนประชากรของเขตบางรักที่ลดลงเช่นกัน ทั้งนี้ก็เนื่องจากการที่เขตบางรักมีการพัฒนาความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีมาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังเช่น พื้นที่สีลม และพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ที่มีความเจริญ และความแออัดเพิ่มมากขึ้น จึงเป็นการผลักดันให้ประชากรที่ชอบพื้นที่กว้าง หรือหลีกเลี่ยงความแออัด และมีมลพิษต่างๆของพื้นที่ออกไปสู่เขตรอบนอกที่มีราคาที่ดินที่ถูกกว่า และไม่มีมลพิษต่างๆ

4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

4.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของเขตบางรัก

จากการสำรวจของโครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตบางรัก ของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตบางรัก ดังนี้

ตารางที่ 4.7 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตบางรัก พ.ศ.2542

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	พื้นที่ (ร้อยละ)
อยู่อาศัย	1.121	20.25
พาณิชยกรรม	1.139	20.58
แบบผสม	0.755	13.64
อุตสาหกรรม	0.069	1.24
สาธารณูปการ	0.588	10.63
สถาบันราชการ	0.158	2.86
ชุมชนแออัด	0.246	4.44
ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์	0.082	1.48
ถนน	1.069	19.31
คลอง แม่น้ำ	0.177	3.2
ตึกร้าง	0.017	0.3
อาคารกำลังก่อสร้าง	0.114	2.06
รวม	5.536	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา : โครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตบางรัก สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินในอดีตก็พบว่ายังคงมีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากเช่นเดิม แต่พบว่ามีพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแสดงถึงความชัดเจนในการเป็นพื้นที่พาณิชย์ที่มีการเจริญเติบโตขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และเมื่อพิจารณาถึงรูปแบบลักษณะการใช้ที่ดินแบบที่อยู่อาศัย พบว่าส่วนใหญ่จะมีการกระจายตัวอยู่ทั่วไป บริเวณด้านหลังของอาคารที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก (Main Road) ของทุกแขวง โดยเฉพาะแขวงสีลม มีบริเวณที่พักอาศัยมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากแขวงสีลมเดิมเป็นย่านที่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีการตั้งถิ่นฐานปลูกสร้างบ้านเรือนมาตั้งแต่สมัยแรกๆ สภาพแวดล้อมดี มีที่โล่งมาก แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจ - สังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ที่ดินในเขตศูนย์กลางเมืองมีคุณค่ามากขึ้น ประกอบกับอาคารบ้านเดี่ยวเสื่อมโทรมลง เกิดการขยายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอื่นขึ้นแทนที่บ้านเดี่ยว อีกทั้งความต้องการด้านการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีมากขึ้นด้วย โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นท่าเล การค้า เช่น ริมนนสีลม จึงทำให้เกิดแรงผลักดันของธุรกิจการค้าที่ขยายตัวเข้าไปในย่านที่อยู่อาศัยใกล้เคียง ทำให้พบว่าแขวงสีลม มีพื้นที่ปลูกสร้างมากที่สุด โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ที่มีความสูงหลายชั้น นอกจากนี้ยังมีอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่พักอาศัยระดับราคาแพงที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอาชีพการทำงานอยู่ในย่านดังกล่าว โดยไม่ต้องพึ่งที่อยู่อาศัยแถบชานเมือง

โดยอาคารที่ปลูกสร้างในปัจจุบันมักจะมีขนาดใหญ่และจำนวนชั้นที่สูงมากขึ้น เพื่อเพิ่มเนื้อที่การใช้สอยให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ซึ่งส่วนมากเป็นประเภทพาณิชย์ - สำนักงาน และพาณิชย์ - พักอาศัย เพื่อให้คุ้มค่างบกับขนาดที่ดิน และการลงทุนก่อสร้าง เมื่อมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เหล่านี้เต็มด้านหน้าติดถนนใหญ่ เช่น ถนนสีลม และถนนสุรวงศ์ แล้วก็จะมีการขยายตัวต่อเนื่องกันเข้าไปในถนนแยกและซอยต่างๆ ซึ่งมีการใช้สอยอาคารที่เกี่ยวข้องติดต่อกัน นั้นเป็นการแสดงถึงความต้องการใช้พื้นที่อาคารจะยังคงมีเพิ่มขึ้นต่อไปอีกในอนาคต

4.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 1,017,056 ตารางเมตร หรือ 1.017 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.37 ของพื้นที่เขตบางรัก (5.536 ตารางกิโลเมตร) โดยวัดออกจากแนวถนนสีลม ออกไปด้านข้าง ด้านละ 200 เมตร พบว่าภายในพื้นที่ศึกษามีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

ตารางที่ 4.8 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

ประเภทการใช้ที่ดิน และอาคาร	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	พื้นที่ (ร้อยละ)
พาณิชย์กรรม	0.425	41.79
อยู่อาศัย	0.269	26.44
สาธารณูปการ	0.100	9.83
ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์	0.016	1.56
ถนน คลอง	0.153	15.03
พื้นที่กำลังก่อสร้าง	0.019	1.92
ที่จอดรถ	0.035	3.43
รวม	1.017	100

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

จากตารางพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่พบรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยพบว่ามีพื้นที่ 0.269 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 26.44 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งแสดงได้ ดังแผนที่ 4.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 4.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

4.2.3 ชุมชนแออัด

ชุมชนแออัดที่อยู่ในความรับผิดชอบของเขตบางรักมีทั้งหมด 15 ชุมชน โดยมีจำนวนประชากรในชุมชน ทั้งหมด 10,583 คน และมีที่อยู่อาศัยรวม 1,775 หลังคาเรือน โดยส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่มีสภาพที่ดี มีความเป็นชุมชนเมือง ลักษณะการถือครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นของตนเอง หรืออาจเช่าที่หรือเช่าบ้าน โดยเจ้าของที่ดินที่ส่วนใหญ่เป็นเอกชน มีเพียงบางส่วนที่เป็นของรัฐบาล ซึ่งลักษณะบ้านเรือนจะเป็นตึกแถวไม้ หรือบ้านเดี่ยวขนาดย่อม และผู้อยู่อาศัยมีฐานะปานกลาง หลายชุมชนเป็นชุมชนเก่าแก่ มีวัฒนธรรม ซึ่งชุมชนที่พบในพื้นที่ศึกษาพบว่ามี 2 ชุมชน คือ ชุมชนแออัดพิพัฒน์ 2 และชุมชนเมืองซอยไวดี โดยทั้ง 2 ชุมชนมีลักษณะชุมชน ดังนี้

ตารางที่ 4.9 แสดงรายละเอียดชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2544

ชื่อชุมชน	ที่ตั้ง	ประชากร	ครอบครัว	หลังคาเรือน	สภาพของชุมชน
ช.พิพัฒน์2	ช.พิพัฒน์2 ถ.คอนแวนต์	937	378	152	ชุมชนแออัด
ช.ไวดี	ช.สีลม13 (ไวดี)	345	69	39	ชุมชนเมือง
รวม		1,282	447	191	

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก ปี 2544

โดยมีข้อมูลลักษณะชุมชนจำแนกตามชุมชน ดังนี้

ตารางที่ 4.10 แสดงข้อมูลชุมชนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2544

ชื่อชุมชน	ข้อมูลที่สำคัญ							
	เจ้าของที่ดิน	การถือครองที่ดิน	กรรมกรชุมชน	ทางเท้า	น้ำประปา	ไฟฟ้า	ประเภทชุมชน	สถานภาพ
ช.พิพัฒน์2	1	3	1	3	1	1	1	1
ช.ไวดี	2	4	1	3	1	1	1	1

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก ปี 2544

หมายเหตุ : ความหมายของข้อมูลชุมชน

เจ้าของที่ดิน	การถือครอง	กรรมกรชุมชน	ทางเท้า
1. รัฐ	1. เป็นของตนเอง	1. จัดตั้งโดยกทม.	1. ดิน
2. เอกชน	2. บุกรุก	2. รวมกลุ่มกันเอง	2. ไม้
3. รัฐและเอกชน	3. เช่าที่/เช่าบ้าน	3. ไม่มี	3. คอนกรีต
	4. 1+2	4. ตั้งโดยหน่วยงานอื่น	4. ดิน / ไม้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 5. 1+3 | 5. ดิน / คอนกรีต |
| 6. 2+3 | 6. คอนกรีต / ไม้ |
| 7. 1+2+3 | 7. ดิน / คอนกรีต / ไม้ |
| 8. สวัสดิการ / อยู่ฟรี | 8. ลูกจ้างหินคลุก |

ประเภท	ไฟฟ้า	ประเภทชุมชน	สถานภาพชุมชน
1. มิเตอร์	1. มิเตอร์	1. ชุมชนแออัด	1. มีประกาศกำหนดชุมชน
2. มิเตอร์ ชื่อน้ำค่อที่อื่น	2. ค่อบ้านอื่น	2. หมู่บ้านจัดสรร	2. ไม่มีประกาศ
3. น้ำคลอง	3. ไม่ใช่ไฟฟ้า	3. ชุมชนชานเมือง	
4. มิเตอร์ / ชื่อน้ำ	4. 1+2	4. ชุมชนเมือง	
5. ชื่อน้ำ / น้ำคลอง	5. 2+3	5. เคหะชุมชน	
6. มิเตอร์ / ชื่อน้ำ / น้ำคลอง	6. 1+2+3		

โดยในเขตพื้นที่ศึกษามีชุมชน 2 ชุมชน คือชุมชนแออัดพัฒนา 2 และชุมชนเมืองชอยไวดี โดยชุมชนแออัดพัฒนา 2 นั้นมีรัฐเป็นเจ้าของที่ดิน ประชาชนจึงเช่าที่รัฐ มีกรรมการชุมชนที่จัดตั้งโดยกทม. มีสาธารณูปโภคเป็นของตนเอง และมีประกาศกำหนดชุมชน ส่วนชุมชนเมืองชอยไวดีมีเอกชนเป็นเจ้าของที่ดิน จึงมีทั้งที่บุกรุกและที่เป็นเจ้าของเอง มีกรรมการชุมชนที่จัดตั้งโดยกทม. มีสาธารณูปโภคเป็นของตนเอง และมีประกาศกำหนดชุมชน ซึ่งสภาพบ้านที่พบส่วนใหญ่ในชุมชนทั้ง 2 จะอยู่ในรูปของคอกแถวหรือบ้านเดี่ยว และบ้านที่เป็นเพิงติดๆกัน

4.3 การคมนาคม

การคมนาคมจะเป็นการบ่งบอกถึง ระดับการเข้าถึงพื้นที่ของเขตบางรัก และพื้นที่ศึกษา ซึ่งประกอบด้วย คือ ระบบโครงข่ายถนน พื้นที่จอดรถ ระบบขนส่งมวลชน ทางด่วน การคมนาคมทางน้ำ และปริมาณการจราจร

4.3.1 ระบบโครงข่ายถนน

ระบบโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษาแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ ถนนสายหลัก (Primary Roads) , ถนนสายรอง (Secondary Roads) และถนนซอย (Access Roads) ดังแผนที่ 4.3 แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา

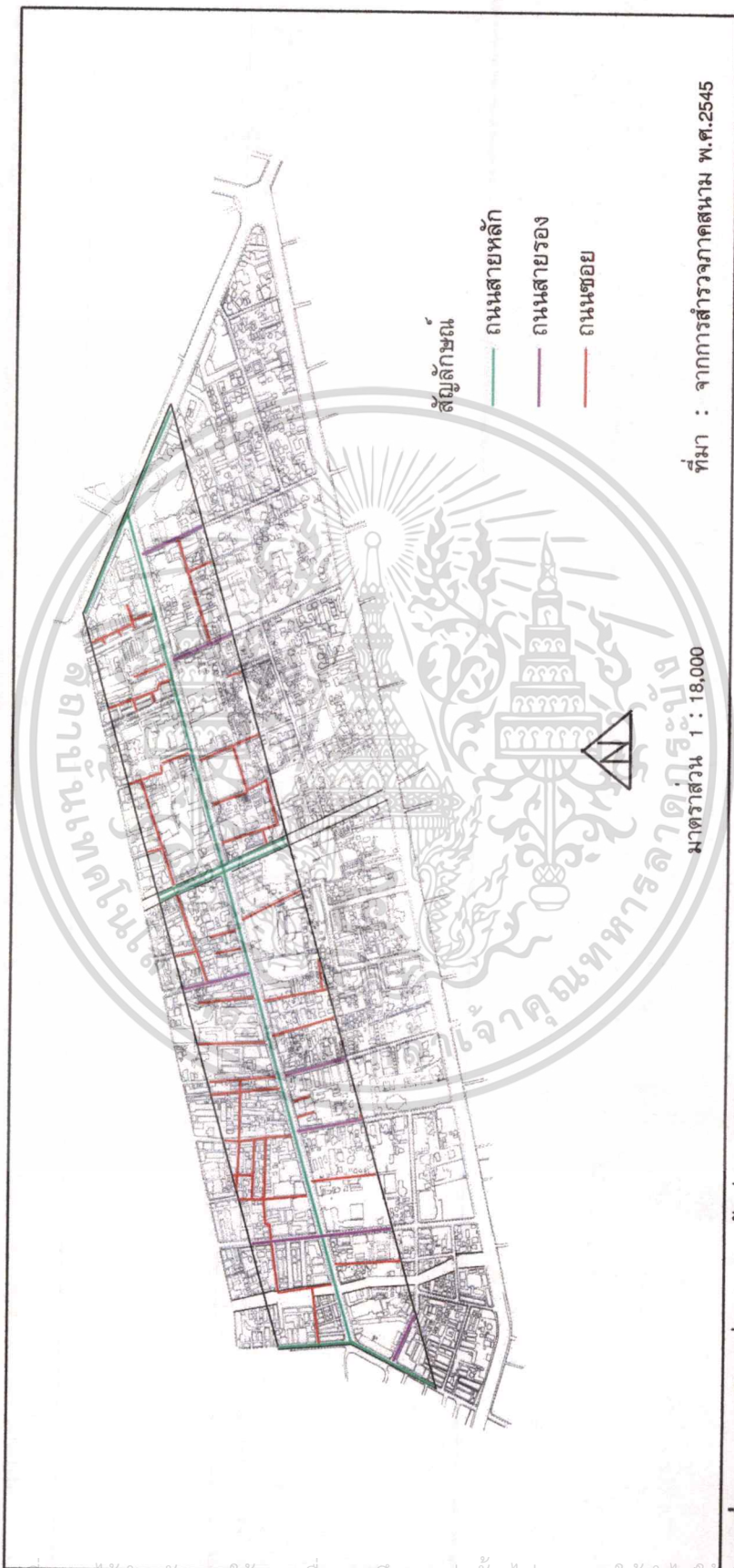
4.3.1.1. ถนนสายหลัก ในพื้นที่ศึกษามีถนนสายหลัก 4 สาย คือ ถนนสีลม ถนนพระราม 4 ถนนเจริญกรุง และถนนรวิธาสาธาชนครินทร์ โดยพื้นที่ศึกษาครอบคลุม ถนนสีลมทั้งสาย ส่วนถนนอีก 3 สายจะครอบคลุมเพียงบางส่วน โดยมีการเดินรถ 2 ช่องทางไป-กลับ จึงทำให้ถนนบางสาย เช่น ถนนเจริญกรุง ที่มีความกว้างของถนนไม่มากนัก มีการตัดขั้วของการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน ซึ่งความกว้างและความยาวของถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษาดังนี้

ตารางที่ 4.11 แสดงความยาวและความกว้างของถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษา

ถนนสายหลัก	ความกว้าง (ม.)	ความยาว (ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. สีลม	32.00	2,280	72,960
2. พระรามที่ 4	40.00	640	25,600
3. นราธิวาสราชนครินทร์	60.00	400	24,000
4. เจริญกรุง	17.00	520	8,840

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก

4.3.1.2 ถนนสายรอง ในพื้นที่ศึกษามีถนนสายรอง 9 สาย คือ ถนนศาลาแดง ถนนคอนแวนต์ ถนนเคโซ ถนนปั้น ถนนประมวญ ถนนสุรศักดิ์ ถนนมเหล็กข์ ถนนจรัสเวียง และถนนเจริญเวียง โดยถนนสายรองในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นถนนในแนวเหนือ-ใต้ มีเพียง ถนนศรีเวียง ถนนจรัญเวียง และถนนเจริญเวียง เท่านั้นที่เป็นถนนในแนวตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งถนนสายรองในพื้นที่ศึกษาจะทำหน้าที่เชื่อมถนนสายหลักกับถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่ ส่วนถนนในแนวตะวันออก-ตะวันตกจะเชื่อมถนนสายรองกับถนนสายรอง หรือสายรองกับถนนซอย ซึ่งเมื่อพิจารณาพบว่าความกว้างของถนนสายรองบางสาย เช่น ถนนจรัสเวียง และถนนเจริญเวียง มี



แผนที่ 4.3 แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความกว้างถนนเพียง 5 เมตรเท่านั้น ประกอบกับมีการเชื่อมต่อกับถนนสาทรเหนือ ซึ่งมีปริมาณรถมาก การระบายรถเพื่อมาใช้เส้นทางลัด (ถนนเจริญเวียง) อาจทำได้ไม่ดีนักในช่วงเวลาเร่งด่วน

ตารางที่ 4.12 แสดงความยาวและความกว้างของถนนสายรองในพื้นที่ศึกษา

ถนนสายรอง	ความกว้าง (ม.)	ความยาว (ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. ศาลาแดง	10.70	200	2,140
2. คอนแวนต์	14.50	200	2,900
3. เดโช	15.00	200	3,000
4. ปิ่น	9.00	200	1,800
5. ประมวญ	6.50	200	1,300
6. สุรศักดิ์	16.00	200	3,200
7. มหะศักดิ์	16.00	200	3,200
8. จรัสเวียง	5.00	160	800
9. เจริญเวียง	5.00	160	800

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก

4.3.1.3 ถนนซอย ที่พบในพื้นที่ศึกษามีเป็นจำนวนมาก โดยทำหน้าที่เชื่อมถนนสายรองกับถนนสายรอง ถนนสายรองกับถนนสายหลัก และมีทั้งที่เป็นซอยตัน ที่ค่อนข้างแคบพอสมควร แต่ก็พบว่าถนนซอยบางเส้น เช่น ถนนพัฒนาพงษ์ และถนนธนนิยะ มีความโดดเด่นต่อพื้นที่มาก โดยเป็นแหล่งรวมของสถานบันเทิงที่มีอิทธิพลต่อการเข้ามาใช้พื้นที่ของผู้คนช่วงเวลากลางคืน

ระบบโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นกรอบ และเป็นบล็อกรอบคลุมทั้งเขตบางรักและเขตพื้นที่ศึกษา ถนนสายหลักที่ใช้ในการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา คือ ถนนสีลม มีการเข้าถึงพื้นที่โดยใช้ทางเดินรถ 2 ช่องทาง ไป - กลับ มีความกว้างของถนนที่ได้มาตรฐาน แต่มีช่วงการจราจรติดขัดเป็นบางช่วงเวลาในแต่ละวัน เพราะปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินที่เป็นพาณิชยกรรม มีสำนักงานต่างๆมากมายจึงทำให้มีการจราจรในพื้นที่อยู่ตลอดเวลา และมีถนนสายรองบางสายที่ไม่ค่อยได้มาตรฐาน คือมีความกว้างที่น้อยมาก เช่น ถนนจรัสเวียง ถนนเจริญเวียง ที่มีความกว้างเพียง 5 เมตร แต่ในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีถนนซอยแทรกตัวอยู่ทั่วไป และมีประสิทธิภาพที่ดีในการใช้เป็นเส้นทางลัดในช่วงเวลาเร่งด่วนได้ อีกทั้งยังสามารถปรับปรุงเป็นถนนสายรองได้ ดังนั้นเมื่อพิจารณาโครงข่ายของถนนในพื้นที่ศึกษา ทำให้พบว่าพื้นที่ศึกษามีระดับการเข้าถึงที่ดี ครอบคลุมทั่วทั้งเขต หากแต่ควรมีการปรับปรุงถนนสายรองที่ยังมีความกว้างไม่ได้มาตรฐาน ไม่เชื่อมต่อกันและมีจำนวนไม่เพียงพอปริมาณการจราจรที่เข้าออกในแต่ละวัน ให้มีความกว้างที่ได้มาตรฐาน และเพิ่มปริมาณถนนสาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ดูแลเห็นประโยชน์ของเอกสารนี้

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รอง โดยการปรับปรุงถนนซอยบางเส้นที่มีศักยภาพให้มีความกว้างพอที่จะหน้าที่เป็นถนนสายรองได้

4.3.2 พื้นที่จอดรถ

พื้นที่จอดรถเป็นปัจจัยหนึ่งที่บ่งบอกถึงความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่โดยในยานพาหนะ ซึ่งความสะดวกในการเข้าถึงเป็นตัวแปรหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงควมมีเอกลักษณ์ของการเป็นศูนย์กลางทางการค้าของพื้นที่ศึกษา และจากการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีพื้นที่จอดรถ 0.035 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3.43 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด และพบว่านอกจากพื้นที่ที่ได้จากการสำรวจดังกล่าวแล้ว พื้นที่จอดรถจะอยู่ในอาคารสำนักงานต่างๆ และห้างสรรพสินค้าอีกด้วย โดยมีได้นำมาคิดรวมกับตัวเลขดังกล่าว

ในเขตบางรักมีสถานที่จอดยานยนต์ช่วงนอกเวลาห้ามจอดในถนนสายต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.13 แสดงรายชื่อที่จอดยานยนต์ช่วงนอกเวลาห้ามจอดในถนนสายต่างๆ
ในเขตบางรัก พ.ศ.2541

รายชื่อถนน	จุดเริ่มต้น	จุดสิ้นสุด
รองเมือง	แยกถนนพระรามที่ 4	แยกถนนพระรามที่ 1
รองเมือง 1	แยกถนนรองเมือง	แยกซอยรองเมือง 5
รองเมือง 2	แยกถนนรองเมือง	แยกซอยรองเมือง 5
รองเมือง 3	แยกถนนรองเมือง	แยกซอยรองเมือง 5
รองเมือง 4	แยกถนนรองเมือง	แยกซอยรองเมือง 5
รองเมือง 5	แยกถนนจรัสเมือง	แยกถนนพระรามที่ 1
จรัสเมือง	แยกถนนรองเมือง	แยกถนนบรรทัดทอง
เจริญเมือง	แยกถนนรองเมือง	แยกถนนบรรทัดทอง
มหานคร	แยกถนนพระรามที่ 4	แยกถนนสี่พระยา

ที่มา : กองรายได้ สำนักงานการคลัง กรุงเทพมหานคร

4.3.3 ระบบขนส่งมวลชน

ในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยระบบขนส่งที่หลากหลาย ดังนี้

4.3.3.1 รถโดยสารประจำทาง (ขสมก.)

ในปัจจุบันพบว่าในพื้นที่ศึกษามีจำนวนรถโดยสารประจำทาง ที่วิ่งอยู่ในเส้นทางหลัก คือ ถนนพระรามที่ 4 และถนนสีลม อยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะถนนสีลม ซึ่งเป็นถนนที่เข้าสู่พื้นที่ศึกษาโดยตรงนั้นมีจำนวนรถโดยสารประจำทาง อยู่ถึง 14 สาย จึงทำให้การเชื่อมต่อของพื้นที่ภายในเขตและการเชื่อมต่อภายนอกพื้นที่เป็นไปอย่างสะดวก เราจึงพบว่าเขตพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาในเรื่องโครงข่ายการให้บริการของรถโดยสารประจำทาง

4.3.3.2 ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่

ในการศึกษาระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ในเขตบางรัก ทำให้ทราบถึงรูปแบบการเดินทางที่เปลี่ยนไป ปริมาณการจราจรโดยรวมในพื้นที่ศึกษา และส่งผลกระทบต่อกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ศึกษาด้วย

ระบบขนส่งมวลชนในเขตพื้นที่บางรักมี 2 โครงการ คือ โครงการรถไฟฟ้ามหานคร (MRTA) และรถไฟฟ้ากทม. หรือรถไฟฟ้าารนายง (BTS) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1.ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร

ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System) หรือรถไฟฟ้า BTS เป็นโครงการที่กทม. ให้สัมปทานเป็นเวลา 30 ปี แก่บริษัทขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) เมื่อปี 2535 รถไฟฟ้าในระบบนี้เป็นรถไฟฟ้าวิ่งรางคู่ยกระดับ มีความจุ 50,000 คน ต่อชั่วโมงต่อทิศทาง ระยะเวลาให้บริการ 6.00 - 24.00 น. ทุกวัน โดยปัจจุบันได้มีการให้บริการแล้ว โดยโครงข่ายรถไฟฟ้า BTS ในช่วงแรกมี 3 เส้นทางหลัก คือ สายเหนือ (สยามเซ็นเตอร์ถึงตลาดหมอชิต) สายตะวันออก (สยามเซ็นเตอร์ถึงซอยสุขุมวิท 77) และสายใต้ (สยามเซ็นเตอร์ถึงสะพานสาทรหรือสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช) และยังมีเส้นทางอื่นๆ ไปทางตะวันตกไปทางสนามกีฬาแห่งชาติ

โดยในเขตบางรักเส้นทางรถไฟฟ้า BTS จะวิ่งผ่านถนนสีลมด้านตะวันออกเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และเข้าถนนสาทร มี 5 สถานี คือ บริเวณใกล้โรงแรมดุสิตธานี (S2) , ช่วงกลางถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (S3) , ใกล้ซอยศึกษาวิทยา (S4) , ใกล้แยกสุรศักดิ์-สาทร (S5) , และใกล้แยกเจริญกรุง (S6)

2. โครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (รฟม.)

รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร หรือรถไฟฟ้า รฟม. หรือมักเรียกกันว่ารถไฟฟ้าใต้ดิน ได้ริเริ่มโครงการในปี พ.ศ. 2535 โดยการจัดตั้งองค์การรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร และได้มีการตัดสินใจให้เป็นรถไฟฟ้าใต้ดินในปี พ.ศ. 2538 ในช่วงใจกลางเมือง โดยมีเส้นทางในช่วงแรก คือ จากหัวลำโพง ตามถนนพระราม 4 เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษกที่แยกคลองเตยเข้าถนนอโศก ไปตามถนนรัชดาภิเษกเลี้ยวซ้ายเข้าใต้ถนนลาดพร้าว ผ่านตลาดหมอชิต เข้าถนนกำแพงเพชรแล้วสิ้นสุดที่สถานีรถไฟฟ้าบางซื่อ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะแรกปี พ.ศ. 2545

ลักษณะทั่วไปของอุโมงค์รถไฟฟ้าใต้ดิน และสถานีใต้ดิน ระดับสถานี (Concourse Level) จะลึกลงไป 6.80 เมตร และระดับชานชาลา (Platform) จะลึก 11.35 เมตร ในกรณีของถนนพระราม 4 โดยทางเข้าจะเป็นบันไดจากพื้นดินลงไป และมีการสร้างปล่องระบายอากาศ (draught relief and vent shafts) เป็นระยะๆ

ในเขตบางรักรถไฟฟ้า รฟม. จะวิ่งผ่านเฉพาะถนนพระราม 4 มี 3 สถานี คือ สถานีหัวลำโพง , สถานีสามย่าน , และสถานีสีลม ซึ่งอาจมีการเชื่อมสถานีของรถไฟฟ้ากทม.

4.3.4 ทางด่วน

ในเขตบางรักมีทางด่วนที่เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ.2539 โดยมีจุดขึ้นที่ถนนสุรวงศ์ และลงที่ถนนสีลม และมีจุดขึ้นลงที่อยู่ใกล้อีก 2 จุด คือ บริเวณหัวลำโพง และสาทร และมีรถที่ใช้บริการทางด่วนชั้นที่ 2 ในเขตบางรัก ซึ่งแยกตามประเภทรถได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนรถยนต์ที่ใช้ทางด่วนชั้นที่ 2 ที่อยู่ในเขตบางรัก

จำแนกตามประเภทของรถ ปีงบประมาณ 2541

หน่วย : เที่ยว

ค่าผ่านทาง	รวม	รถชำระค่าผ่านทาง				รถไม่ชำระค่าผ่านทาง			
		รวม	4 ล้อ	6-10 ล้อ	>10 ล้อ	รวม	ใช้บัตร	รถยกวัน	พดการ
สุรวงศ์	4,928,388	4,897,661	4,861,473	36,122	66	30,727	9,600	19,109	2,018
สาทร	2,432,291	2,418,418	2,374,958	42,880	580	13,873	6,311	7,000	562

ที่มา : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ค่าสุรวงศ์ เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2539

ค่าสาทร เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2539

โดยจะเห็นว่าทางด่วนสามารถช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรได้ในระดับหนึ่งแล้ว ยังสามารถเป็นการเพิ่มพื้นที่ถนน โดยการใช้พื้นที่ใต้ทางด่วนเพื่อเป็นถนนสายรอง เชื่อมถนนสายหลักกับถนนสายรอง เช่น ถนนสีลมกับถนนมหาราช ซอย 3 เพื่อเป็นการเข้าถึงในพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวกขึ้น หรือเป็นพื้นที่จอดรถได้อีกด้วย

4.3.5 การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำในเขตบางรัก ในปัจจุบันมีการให้บริการเดินเรือโดยสารในแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีผู้นิยมใช้บริการกันมาก โดยมีท่าเรือหลายแห่งในพื้นที่ เช่น ท่าเรือกัปตันบุช บริเวณโรงแรมริเวอร์ซิตี ปลายแยกตอรอกกัปตันบุช , ท่าเรือสี่พระยา บริเวณตอนปลายคลองผดุงกรุงเกษม ท่าเรือสีลม บริเวณโรงแรมแซงกรีลา และท่าเรือไปรษณีย์ บริเวณปลายซอยไปรษณีย์ เป็นต้น โดยมีการให้บริการทั้งประเภทเรือด่วนและเรือข้ามฟาก

4.3.6 ปริมาณการจราจร

โดยจากข้อมูลของสำนักจราจรที่แสดงให้เห็นถึงปริมาณการจราจรในช่วงเวลาต่างๆ ในเขตบางรัก จำนวน 11 จุดสำรวจ พบว่ามีปริมาณการจราจร ดังนี้

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตบางรักมีปริมาณการจราจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน ซึ่งเป็นสิ่งที่แสดงว่าพื้นที่เขตบางรักเป็นพื้นที่ธุรกิจที่ทั้งวันเป็นเวลาเร่งด่วนตลอดเวลา ซึ่งในทางแยกหลายจุดพบว่า การจราจรหนาแน่นมากในช่วง 13.00 - 15.00 น. เช่นที่ แยกศาลาแดง

โดยแยกศาลาแดงเป็นแยกที่มีปริมาณการจราจรสูงที่สุด พบว่ามี ปริมาณรถ 10,861 คัน ต่อชั่วโมง ส่วนแยกที่มีปริมาณการจราจรน้อยที่สุด คือ แยกเดโช - สุรวงศ์ ที่มีปริมาณรถ 2,408 คันต่อชั่วโมง

ตารางที่ 4.15 แสดงปริมาณการจราจรตามจุดตรวจต่างๆ ในเขตบางรัก

จุดสำรวจ	ปริมาณจราจรในแต่ละช่วงเวลา (คัน) โดยไม่รวมรถจักรยานยนต์												รวม 12 ชม.	Traffic Volume (PCU / hour)	
	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19			
บางรัก	2,097	2,378	2,658	2,938	2,958	2,916	2,714	2,711	2,693	2,564	2,505	2,543	31,675	2,640	2,849
ศาลาแดง	10,283	10,390	10,260	9,839	9,873	10,219	10,546	10,405	9,942	9,816	9,431	8,587	120,131	10,011	10,681
มหาดไทย	2,961	2,437	2,659	2,576	2,778	2,705	2,911	2,831	2,890	3,104	2,796	2,258	32,906	2,742	2,977
เดโช-สีลม	3,281	3,390	2,921	2,880	2,925	2,954	3,046	3,096	2,986	2,975	2,934	2,678	36,066	3,006	3,239
สี่พระยา-เจริญกรุง	3,652	3,550	3,525	3,351	3,174	3,127	3,467	3,673	3,517	3,557	3,739	3,372	41,704	3,475	3,680
เดโช-สุรวงศ์	2,498	2,416	2,368	2,350	2,161	2,448	2,462	2,353	2,553	2,420	2,154	2,397	28,580	2,382	2,408
สาทร น-สุรวงศ์	5,265	6,085	6,682	6,787	7,041	7,126	6,988	6,950	6,811	6,777	6,505	5,759	78,776	6,565	7,236
สาทร น-ประมวล	5,577	4,572	5,190	4,774	4,240	4,261	5,137	5,020	4,704	4,731	4,531	4,531	57,268	4,772	5,267
สาทร น-ปิ่น	3,160	3,484	4,176	4,509	4,670	4,590	5,803	5,203	5,575	4,935	4,969	4,473	55,547	4,629	5,017
สาทร น-ศึกษาวิทยา	3,604	3,486	5,751	5,492	5,506	5,361	5,680	5,931	5,215	4,719	4,659	4,364	59,768	4,981	5,342
สาทร น-พิพัฒน์	6,692	5,779	5,550	5,195	5,196	5,362	5,594	5,815	5,013	5,815	4,903	4,961	65,875	5,490	5,832

ที่มา : กองวิชาการ, สำนักจราจร กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : Traffic Volume ช่องซ้าย หมายถึง ค่าเฉลี่ยจากตาราง

Traffic Volume ช่องขวา หมายถึง ค่าที่ปรับแล้วทางสถิติของสำนักการจราจร

4.4 ระบบสาธารณูปการและบริการสาธารณะ

จากการที่เขตบางรักเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญ เช่น สีลม และมีที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่เป็นเวลานาน ระบบสาธารณูปการและบริการสาธารณะจึงเป็นสิ่งที่ต้องตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่

4.4.1 สาธารณูปการ

โดยในส่วนของระบบสาธารณูปการที่จะกล่าวถึง คือ การให้บริการประปา , การระบายน้ำ และการกำจัดขยะ ดังนี้

4.4.1.1 การให้บริการประปา

จากข้อมูลการประปานครหลวงพบว่า ประสิทธิภาพในการให้บริการน้ำประปา โดยจะมีโครงข่ายของท่อน้ำประปาประธาน ตามถนนสายหลัก และสายรองบางสาย ซึ่งมีขนาดตั้งแต่ เส้นผ่าศูนย์กลาง 400 มม. ไปถึง 1,000 มม. ซึ่งสามารถให้บริการน้ำประปาทั้งเขตได้อย่างเพียงพอ และจากแบบสอบถามพบว่า การให้บริการประปา ไม่ได้เป็นปัญหาของเขตบางรัก เนื่องจากเขตบางรักเป็นเขตชั้นใน และการประปานครหลวงได้ให้บริการประปามาเป็นเวลานาน พร้อมทั้งมีการปรับปรุงมาโดยตลอด

4.4.1.2 การระบายน้ำ

บางรักอยู่ในเขตป้องกันน้ำท่วม ที่ให้ความสำคัญต่อการป้องกันน้ำท่วมเป็นอันดับแรก แต่เมื่อพิจารณาถึงประสิทธิภาพของการระบายน้ำในพื้นที่ จึงต้องพิจารณาโครงข่ายท่อระบายน้ำ ซึ่งพบว่ามีกรวางท่อระบายน้ำตามโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอย แต่ในถนนสายรองบางสาย และถนนซอยหลายสาย ท่อมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางน้อยกว่า 60 ซม. ซึ่งเป็นท่อที่ไม่ได้มาตรฐานในเขตเมืองที่มีความหนาแน่นมาก

โดยถนนสายหลักและถนนสายรองที่มีการวางท่อที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 60 ซม. หรือน้อยกว่า คือ ถนนสุรวงศ์ ถนนสีลมช่วงต้น ถนนจรัญเวียง ถนนคอนเวนนต์ ถนนศาลาแดง ซอยศึกษาวิทยา และซอยสาขา ส่วนถนนซอยส่วนใหญ่มีขนาดท่อที่มีเส้นผ่าศูนย์กลางที่น้อยกว่า 60 ซม.ทั้งสิ้น

จากการที่ขนาดของท่อระบายน้ำมีขนาดที่เล็กกว่ามาตรฐานนี้ ส่งผลให้การพัฒนาพื้นที่เป็นไปได้ยาก ทำให้ไม่สามารถรองรับการพัฒนาที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นได้ เนื่องจากเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของพื้นที่

4.4.1.3 การกำจัดขยะ

ปัจจุบันขยะมูลฝอยของเขตบางรักมีการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้เนื่องจากมีประชากรเข้ามาใช้พื้นที่ที่มากนั่นเอง ซึ่งจากข้อมูลของกองวิชาการสำนักงานรักษาความสะอาด และสำนักงานเขตบางรัก พบว่าในปี 2539 ระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน สามารถจัดเก็บมูลฝอยได้ 19,171 ตัน คิดเฉลี่ยเป็นปริมาณ 158.44 ตันต่อวัน ซึ่งพนักงานจะออกปฏิบัติภารกิจตั้งแต่ 24.00 น. ถึง 5.00 น. โดยใช้รถใหญ่ ส่วนรถเล็กวิ่งเป็นหน่วยเร่งด่วนจะปฏิบัติงานในเวลากลางวัน และนำขยะไปทิ้งที่ศูนย์ขยะอ่อนนุช

4.4.2 บริการสาธารณะ

ในส่วนของการบริการสาธารณะจะกล่าวถึง บริการสาธารณะ 3 ประการ คือ ศาสนสถาน สถานพยาบาล สถานศึกษา และ สวนสาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.4.2.1 ศาสนสถาน

ในเขตบางรัก มีศาสนสถานแทบทุกศาสนา ซึ่งแสดงถึงความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี

- 1) วัดทางศาสนาพุทธ มี 5 แห่ง คือ
 - วัดหัวลำโพง
 - วัดมหาพฤฒาราม
 - วัดสวนพลู
 - วัดแก้วแจ่มฟ้า
 - วัดม่วงแค
- 2) โบสถ์ทางศาสนาคริสต์
 - นิกายคาทอลิก มี 2 แห่ง คือ
 1. โบสถ์อัสสัมชัญ
 2. โบสถ์เซนต์โยเซฟ
 - นิกายโปรเตสแตนต์ มี 5 แห่ง คือ
 1. โบสถ์สังฆศึกษา
 2. โบสถ์คริสต์ธรรมศึกษา
 3. โบสถ์สืบสัมพันธ์
 4. โบสถ์เยลเฮลเม็ม โมเรียล
 5. โบสถ์คริสต์จักรที่ 2
- 3) มัสยิดอิสลาม มี 4 แห่ง คือ

- มัสยิดบ้านอู๋

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- มัสยิดนูรุมอิมหม่าม
 - มัสยิดฮารุณบุรตนะชีฮาร์
- 4) วัดทางศาสนาฮินดู มี 1 แห่ง คือ
- วัดพระศรีอูมาเทวี (วัดแขก)
- 5) ศาลเจ้า มี 4 แห่ง คือ
- ศาลเจ้าปูนเกล้ากง
 - ศาลเจ้าซิดเซียม้า
 - ศาลเจ้าอ้วงเอี้ย
 - ศาลเจ้าเจียวเอ็งเนี้ยว

4.4.2.2 สถานพยาบาล

เขตบางรักเป็นเขตที่มีสถานพยาบาลที่เพียงพอ โดยมีดังนี้

- 1) โรงพยาบาล 5 แห่ง ซึ่งเป็น

โรงพยาบาลเอกชน 4 แห่ง คือ

- โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน
- โรงพยาบาลมเหสักข์
- โรงพยาบาลวังวโรทัย
- โรงพยาบาลบางกอกเนอสซิ่งโฮม

โรงพยาบาลรัฐบาล 1 แห่ง คือ

- โรงพยาบาลเลิศสิน

- 2) ศูนย์บริการสาธารณสุข 23 สี่พระยา ของกรุงเทพมหานคร

และพบว่าพื้นที่เขตบางรักมีคลินิกเอกชนมากถึง 75 แห่ง กระจายตัวอยู่ตามริมถนนและซอยต่างๆ

4.4.2.3 สถานศึกษา

เขตบางรักเป็นเขตที่มีสถานศึกษาเกือบทุกประเภทยกเว้นมหาวิทยาลัย และมีสถานศึกษาหลายแห่ง โดยเฉพาะ โรงเรียนคริสต์ซึ่งมีชื่อเสียงทำให้มีนักเรียนจากทั่วกรุงเทพฯ เข้ามาศึกษา จึงส่งผลให้เกิดปัญหาการติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วน โดยในเขตบางรักมีสถานศึกษาแบบสามัญ และอาชีวะต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.16 แสดงสถานศึกษาแบบสามัญและอาชีวะในเขตบางรัก

ชื่อ โรงเรียน	ระดับการศึกษา				สังกัด		
	อนุบาล	ประถม	มัธยม	อาชีวะ	กทม.	ศธ.	เอกชน
1. อนุบาลจิดาภา	✓						✓
2. อนุบาลชวนชื่น	✓						✓
3. อนุบาลเปล่งประสิทธิ์	✓						✓
4. อนุบาลรักลูก	✓						✓
5. อนุบาลเสริมมิตร	✓						✓
6. อนุบาลอักษรนุกิจ	✓						✓
7. วัดหัวลำโพง		✓			✓		
8. วัดสวนพลู		✓			✓		
9. วัดม่วงแค		✓			✓		
10. วัดมหาพฤฒาราม		✓			✓		
11. วัดแก้วแจ่มฟ้า		✓			✓		
12. ศรีมหาพฤฒาราม		✓	✓			✓	
13. กรุงเทพคริสเตียนฯ		✓	✓				✓
14. อัสสัมชัญศึกษา		✓	✓				✓
15. อัสสัมชัญบางรัก		✓	✓				✓
16. อัสสัมชัญคอนเวนนต์		✓	✓				✓
17. เซนต์โยเซฟคอนเวนนต์		✓	✓				✓
18. กรุงเทพวิทยา		✓	✓				✓
19. คริสต์ธรรมวิทยา		✓	✓				✓
20. เซนเฮล์เม็ม โมเร็ล		✓	✓				✓
21. กว้างเจ้า		✓	✓				✓
22. จี๊จี้		✓					✓
23. ชูหมินกงสวย		✓					✓
24. สว่างวัฒนา		✓					✓
25. สัจพิทยา		✓	✓				✓
26. ปัญญาพาณิชย์การ				✓			✓
27. พาณิชยการสีลม				✓			✓

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก , สำนักงานคณะกรรมการศึกษาเอกชน (ศธ.) กระทรวงศึกษาธิการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางพบว่าในพื้นที่เขตบางรัก มีสถานศึกษาดังแต่ระดับอนุบาล จนถึงมัธยม 6 และ อาชีววะ โดยมีโรงเรียนอนุบาล 6 โรงเรียน โรงเรียนระดับประถมศึกษา 5 โรงเรียน ซึ่งอยู่ในสังกัด ของกทม. และเอกชน โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา 11 โรงเรียน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงเรียนเอกชนที่มีชื่อเสียง และพบว่ามีโรงเรียนอาชีววะที่สอนในระดับ ปวช. , ปวส., และปวท. อีก 2 โรงเรียน โดยทั้ง 2 โรงเรียนเป็นของเอกชน

4.4.2.4 พื้นที่สวนสาธารณะ

การศึกษาถึงพื้นที่สวนสาธารณะเป็นการศึกษาถึงพื้นที่นันทนาการที่ควรมีในพื้นที่ศึกษา หรือชุมชนหนึ่งๆ เพื่อให้เหมาะสมทางกายภาพ และตอบสนองต่อความต้องการของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา

โดยในพื้นที่เขตบางรักยังไม่มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ แต่พบว่ามีสวนขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่วไป โดยมีรูปแบบของสวนหย่อม 5 แห่ง และศูนย์เยาวชน 1 แห่ง นอกจากนี้ยังพบว่าในปัจจุบันพื้นที่สีเขียวของเขตบางรักค่อยๆลดลง ทั้งนี้เนื่องจากการที่มีการก่อสร้างเกิดขึ้นมากมาย หลายโครงการเพื่อกิจกรรมทางธุรกิจ ทางสำนักงานเขตจึงได้มีโครงการจัดทำสวนสาธารณะ โดยจะใช้พื้นที่ 5 ไร่ บริเวณสุสานด้านตรงข้ามกับโรงแรมมอนาร์ช ดีการ์เด็นท์ และยังมีการปลูกต้นไม้เขียวคลุมช่องถนน เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวกับพื้นที่ และจากการที่เขตบางรักมีพื้นที่ติดกับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่อีกทั้งเดินทางไม่ไกล จึงทำให้ประชาชนในพื้นที่นิยมไปพักผ่อนที่สวนลุมพินี

โดยสถานนันทนาการในเขตบางรักที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

ตารางที่ 4.17 แสดงสถานนันทนาการในเขตบางรักที่อยู่ในความรับผิดชอบ
ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543

ประเภทนันทนาการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1. สวนหย่อม 5 แห่ง	- มิตรผล	5,600.00
	- สามย่าน	84.00
	- มหาพฤฒาราม	60.00
	- วิทยุ	54.00
	- ศาลาแดง	36.00
2. ศูนย์เยาวชน 1 แห่ง	- วัดหัวลำโพง	12.00

ที่มา : สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร

จากตารางพบว่าในพื้นที่ศึกษามีสถานนันทนาการที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง คือ ศาลาแดง ซึ่งมีพื้นที่ 36 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.00354 ของพื้นที่ศึกษา เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5 ศักยภาพของย่านศูนย์กลางทางค้าและธุรกิจสีลม

ปัจจุบันสีลมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่หัวถนนสีลมด้านที่จรดกับถนนเจริญกรุงไปบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 บริเวณริมถนนสีลมจะมีอาคารร้านค้าต่างๆตั้งอยู่เรียงรายไปตามถนน ซึ่งมีทั้งธนาคาร และสถาบันการเงิน ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย โรงพยาบาล ร้านค้า ร้านอาหารและภัตตาคาร เป็นต้น ซึ่งสามารถจำแนกลักษณะที่โดดเด่นของพื้นที่สีลมในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

4.5.1 ด้านการเงิน

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าพื้นที่สีลม เป็นย่านที่มีธนาคารและสถาบันการเงินทั้งสำนักงานใหญ่ และสาขาตั้งอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานคร จนได้ชื่อว่าเป็น “ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพมหานคร” โดยปัจจุบันมีทั้งสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศอยู่เป็นจำนวนมาก ตลอดจนบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่างๆ และมีธนาคารแห่งประเทศไทยสำนักงานสาขาตรวจสอบ มีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการธนาคารพาณิชย์ในด้านต่างๆของย่านนี้โดยเฉพาะ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานด้านการเงิน

นอกจากนี้ในพื้นที่สีลมยังพบว่ามีสถาบันการเงินอีกประเภทหนึ่ง คือ สำนักงานประกันภัยและประกันชีวิต ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเมืองทำให้ชีวิตของประชาชนมีหลักประกันที่มั่นคง

4.5.2 ด้านบริการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าพื้นที่สีลม เป็นที่ตั้งของบริษัทสายการบินต่างประเทศมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร และมีสายการบินไทยตั้งอยู่ด้วย โดยมีบริการด้านขายตั๋วเครื่องบิน และการจองที่นั่งล่วงหน้า การขนส่งสินค้าทางอากาศ การดำเนินกิจการส่งสินค้าเข้าและส่งออก (Import - Export) ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่างๆ และมีที่ทำการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อให้บริการด้านการติดต่อสื่อสาร การขนส่งทางอากาศ การโทรคมนาคม จึงนับเป็นย่านธุรกิจที่ทันสมัย

4.5.3 ด้านบริการท่องเที่ยว

ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าพื้นที่สีลม เป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศเข้ามาใช้บริการในการท่องเที่ยวอย่างมาก เนื่องจากเป็นย่านที่มีร้านค้าขายสินค้าที่ระลึกสำหรับชาวต่างประเทศ ได้แก่ ร้านค้าขายอัญมณี ร้านค้าขายผ้าไหมไทย ร้านค้าขายวัตถุโบราณ ร้านค้าขายสินค้าพื้นเมือง ร้านค้าขายเครื่องเบญจรงค์ ร้านค้าขายเครื่องประดับ ร้านค้าขายเครื่องแต่งกาย ร้านอาหารและภัตตาคารทั้งไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีทั้งที่เป็นห้างสรรพสินค้า ไปจนถึงร้านค้าแผงลอยตามถนน

นอกจากนี้ยังมีสำนักงานให้บริการด้านการท่องเที่ยวอีกประเภท คือ บริษัททัวร์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

อีกทั้งในช่วงเวลากลางคืนบริเวณถนนพหลโยธิน เป็นย่านที่มีสถานบันเทิงยามราตรีประเภทต่างๆ มากมาย ตลอดจนร้านค้าแผงลอยขายสินค้าประเภทต่างๆ บนถนนพหลโยธินอีกเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ในช่วงเวลากลางคืนมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่สีลมเป็นจำนวนมากทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

4.6 โครงสร้างความเป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจของพื้นที่ศึกษา

โดยโครงสร้างที่เป็นองค์ประกอบของความเป็นศูนย์กลางทางการค้าภายในพื้นที่ศึกษานั้นมีความผสมผสานของความเป็นย่านการค้าลักษณะต่างๆ ซึ่งมีความสอดคล้องกันในด้านของสาขาบริการเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถแบ่งพื้นที่ศึกษาออกได้เป็น 4 ย่านที่สำคัญ คือ

4.6.1 ย่านการค้าปลีกหลัก

โดยในพื้นที่ศึกษาจะพบกิจกรรมของย่านการค้าปลีกหลักหลักได้ คือ ห้างสรรพสินค้าต่างๆ เช่น ห้างเซ็นทรัล ห้างโรบินสัน ห้างสีลมคอมเพล็กซ์ รัชโยธินพลาซ่า อาคารยูนิคิตเซ็นเตอร์ และห้างสรรพสินค้าต่างๆ ที่มีความหลากหลายของสินค้าและบริการ โดยห้างสรรพสินค้าต่างๆ เหล่านี้มีที่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษา คือ ถนนสีลมตลอดทั้งสาย ซึ่งแสดงถึงบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกที่สุด โดยให้บริการแก่ประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา และพื้นที่บริการที่ถูกรอบนอกศูนย์กลางการค้านี้

4.6.2 ย่านการค้าปลีกรอง

โดยในพื้นที่ศึกษาจะพบกิจกรรมของย่านการค้าปลีกหลักรองได้ คือ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายอาหาร ร้านขายยา เป็นต้น ที่ให้บริการแก่คนบางกลุ่มที่อาศัยอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษา ซึ่งในพื้นที่ศึกษามักพบว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมระหว่างที่อยู่อาศัยกับร้านค้าเป็นส่วนใหญ่ ที่มักพบตามริมถนนสีลม อีกทั้งยังพบว่ามีกรแทรกตัวในถนนสายรอง และถนนซอยต่างๆ และพบว่ามีร้านค้าประเภทร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialist Shop) เช่น ร้านขายของโบราณ ร้านอัญมณีที่มีการรวมกลุ่มกันบนถนนสีลม เพื่อผลประโยชน์ร่วมกันในการดึงดูดลูกค้า โดยในส่วนของร้านขายของโบราณนั้นมักพบบริเวณมุมถนนสีลมตามแยกต่างๆ เป็นส่วนใหญ่ และในส่วนของร้านอัญมณีมีการเกาะกลุ่มกัน เป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่รับเจียรไนอัญมณีตั้งอยู่บริเวณด้านเหนือ และด้านใต้ของถนนสีลม

4.6.3 ย่านสำนักงาน

โดยในพื้นที่ศึกษาจะพบกิจกรรมของย่านสำนักงานได้ คือ สถาบันการเงินต่างๆ ธนาคาร สำนักงานประกันภัยต่างๆ โดยมักพบในรูปของอาคารสำนักงานใหญ่ หรือสาขาของสำนักงานต่างประเทศจำนวนมาก เช่น ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ ธนาคารชาวเกะ ธนาคารสแตนคาร์ดชาเตอร์ เป็นต้น ซึ่งเป็นการแสดงถึงความมีเอกลักษณ์ที่สำคัญของพื้นที่ศึกษา โดยพบกิจกรรมเหล่านี้บนถนนสีลม และถนนสายรองขนาดใหญ่ ทั้งที่มีอาคารเป็นของตนเอง และในอาคารสำนักงานที่แบ่งให้เช่า

4.6.4 ย่านโรงแรมและบันเทิง

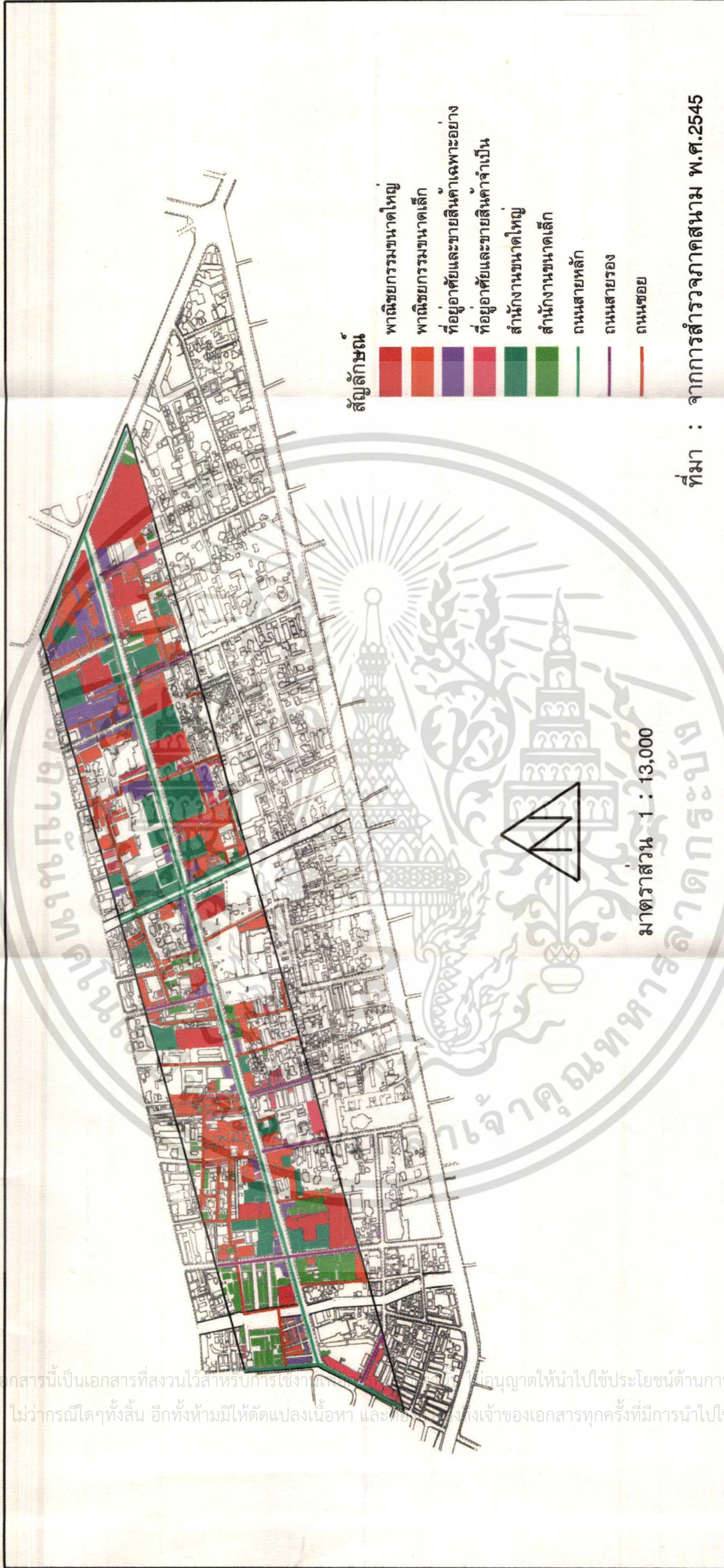
โดยในพื้นที่ศึกษาจะพบกิจกรรมของย่านโรงแรมและบันเทิงในรูปแบบของ โรงแรมขนาดใหญ่ เช่น โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมจิวเวอร์รี่เทรคเซ็นเตอร์ เป็นต้น และภัตตาคารต่างๆ ซึ่งพบว่ามีที่ตั้งอยู่บนถนนสีลม และถนนสายรองต่างๆ และพบว่าในพื้นที่ศึกษามีความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านสถานบันเทิงยามค่ำคืน เช่น ถนนพัฒนาพงศ์ ที่มีผู้คนจากพื้นที่รอบนอกที่เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศอีกด้วย

บทที่ 5

บทวิเคราะห์

จากการที่พื้นที่สีลมเป็นเขตชั้นใน และเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร มีเงินทุนหมุนเวียนภายในพื้นที่และออกสู่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมสูง อีกทั้งเป็นแหล่งที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ สังคม ประชากรที่อยู่กันอย่างหนาแน่น และระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งแสดงถึงการมีศักยภาพของความเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการค้าที่สำคัญ เราจึงพบว่ากิจกรรมส่วนใหญ่ที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมักเป็นกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ สำนักงานสาขาใหญ่และสาขาย่อย โรงแรม ร้านอาหารต่างๆ และกิจกรรมที่สามารถสร้างผลกำไรสูง ซึ่งล้วนแต่เป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมความเป็นพาณิชยกรรมของพื้นที่ และมีความเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 5.1)

โดยจากความเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงด้านพาณิชยกรรมนี้เองจึงส่งผลให้ระดับราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษานั้นมีระดับราคาที่สูง คือ มีระดับราคาที่ดินประมาณ 340,000 - 600,000 บาทต่อตารางวา (ที่มา : ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2543 - 2546 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร) ซึ่งถือได้ว่าเป็นระดับราคาที่ดินที่สูงที่สุดให้เขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้นในด้านของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับพื้นที่ที่มีระดับราคาที่ดินที่สูงนี้จึงเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เพราะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ (กุลวดี ศรีพัฒนา 2529 :66 อ้างโดย จันรรจา ชัยโชติชัย 2533 : 31) ประกอบกับภาครัฐได้สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับความเป็นพาณิชยกรรมของพื้นที่ศึกษาไว้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ศึกษานั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษา คือ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม อีกทั้งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับระบบสาธารณูปโภคที่เตรียมไว้ จึงถือว่าเป็นระบบที่ฟุ่มเฟือย จึงเป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพ จึงทำให้ในบทนี้จะเป็นการวิเคราะห์ถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา การดำรงอยู่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ตลอดจนแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เพื่อนำไปสู่การวางแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการค้าต่อไป



แผนที่ 5.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมด้านต่างๆในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเท่านั้น ไม่ควรนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และข้อมูลของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

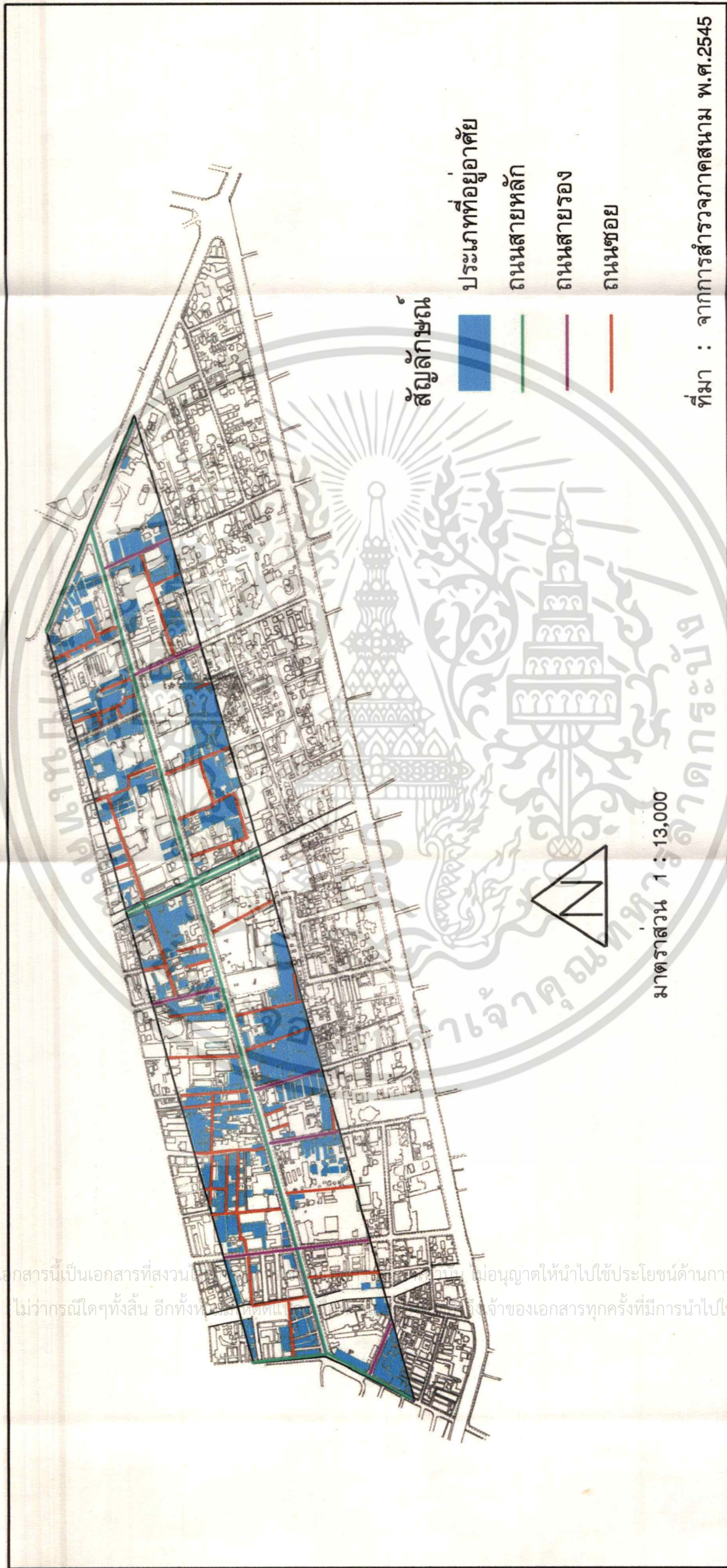
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นเป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพที่พบมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพประเภทอื่นๆในพื้นที่ศึกษา จากการสำรวจพบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีพื้นที่ 0.269 ตารางกิโลเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 1 ใน 4 ส่วนของพื้นที่ศึกษา หรือร้อยละ 26.44 (แผนที่ 5.2) ซึ่งรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่มีความเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษา

โดยจากการสำรวจสามารถจำแนกประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้ 5 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม และชุมชนแออัด (แผนที่ 5.3) โดยจากแผนที่พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวเป็นที่อยู่อาศัยที่พบในพื้นที่ศึกษามากที่สุด คือ ร้อยละ 31 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 29 ,ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ร้อยละ 17 ,ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ร้อยละ 14 และที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน ร้อยละ 9 ตามลำดับ โดยในด้านตำแหน่งที่ตั้งนั้นจากการสำรวจพบว่าตึกแถวมีตำแหน่งอยู่บริเวณริมถนนสี่ลมตลอดทั้งแนวถนนอย่างชัดเจน ริมถนนสายรอง และริมถนนซอยที่มีความสำคัญด้านการค้า เช่น ถนนพัฒนาพงษ์ ถนนธนนิยะ เป็นต้น จึงเป็นการเอื้อต่อการเข้าถึงซึ่งมีผลโดยตรงต่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมของตึกแถว ทั้งนี้เนื่องจากตึกแถวมีกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม จึงจำเป็นต้องมีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ดึงดูดลูกค้า ส่วนคอนโดมิเนียม นั้นมักตั้งอยู่บริเวณริมถนนทั้งสายรอง และถนนซอย ที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ นั้นพบว่าการกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา ส่วนชุมชนทั้ง 2 ชุมชนนั้นมีที่ตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่ศึกษาที่มีทางเข้าออกที่ค่อนข้างแคบไม่สะดวกต่อการเข้าออก

เมื่อพิจารณาถึงอายุของอาคาร โดยรวมพบว่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่มีอายุอาคารมากกว่า 21 ปี ขึ้นไป โดยส่วนมากมีที่ตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่ศึกษาบริเวณถนนสายรอง และถนนซอย เช่น ถนนปิ่น , ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ 2 , ซอยสีลม 20 , ซอยสีลม 22 และซอยสีลม 26 เป็นต้น และมีอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปีรองลงมา เช่น บริเวณซอยพัฒนาพงษ์ เป็นต้น (แผนที่ 5.4) และจากอายุของอาคารที่อยู่อาศัยโดยรวมที่ส่วนใหญ่มีอายุอาคารมากกว่า 21 ปีดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีลักษณะการอยู่อาศัยมาอย่างยาวนาน เราจึงพบเห็นบ้านที่ค่อนข้างมีอายุเก่าได้ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องจากอดีตถนนสี่ลมมีความสำคัญด้านการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว ทั้งจากการสนับสนุนของเจ้านายชั้นสูงในอดีต และภาคเอกชน จึงเป็นการส่งเสริมให้ถนนสี่ลมกลายเป็นย่านที่มีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนเป็นจำนวนมาก และเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญ นับตั้งแต่สมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 เป็นต้นมา ดังนั้นเราจึงพบเห็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะการอยู่อาศัยมาอย่างยาวนานได้ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา

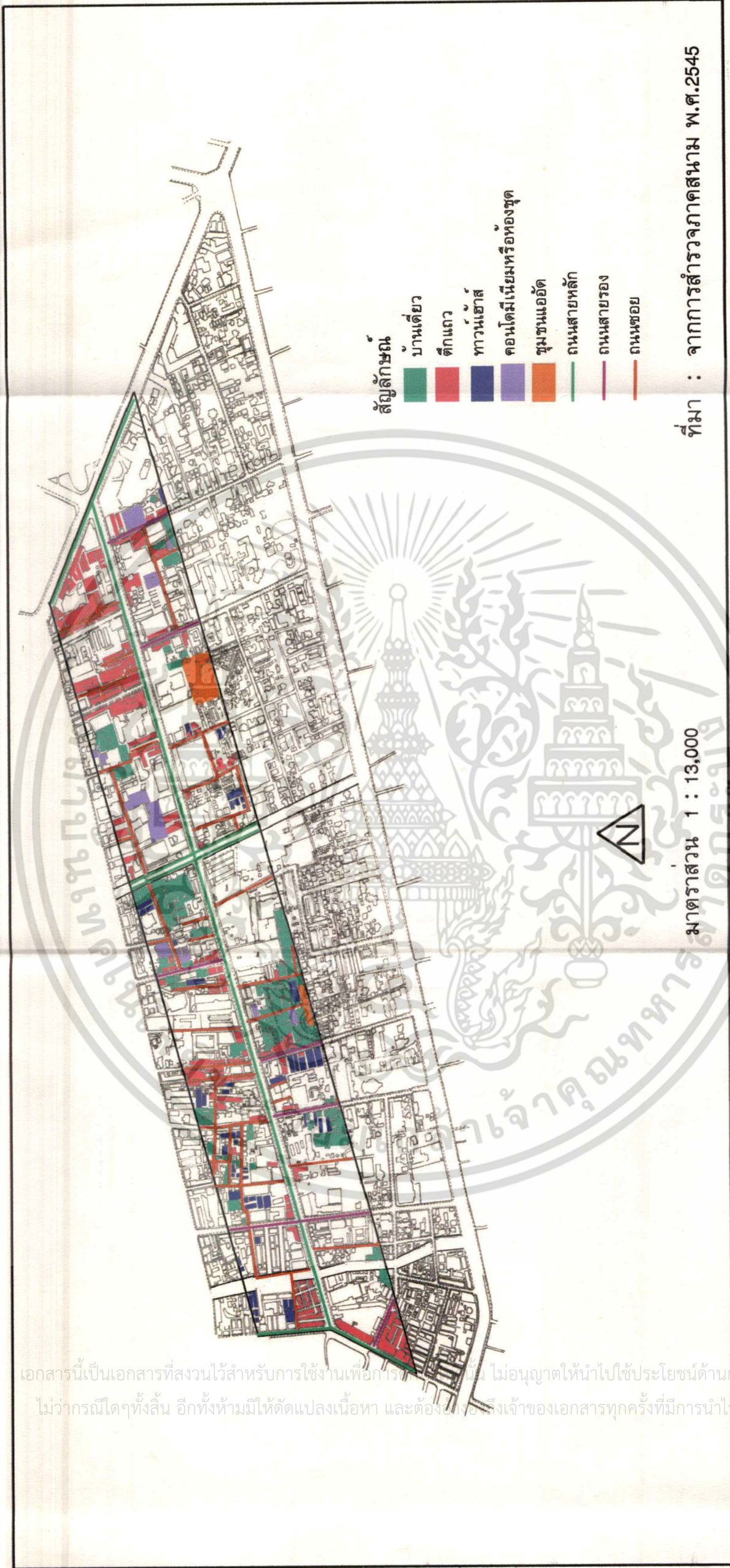
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเฉพาะเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้เผยแพร่ไปยังประชาชนเป็นการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



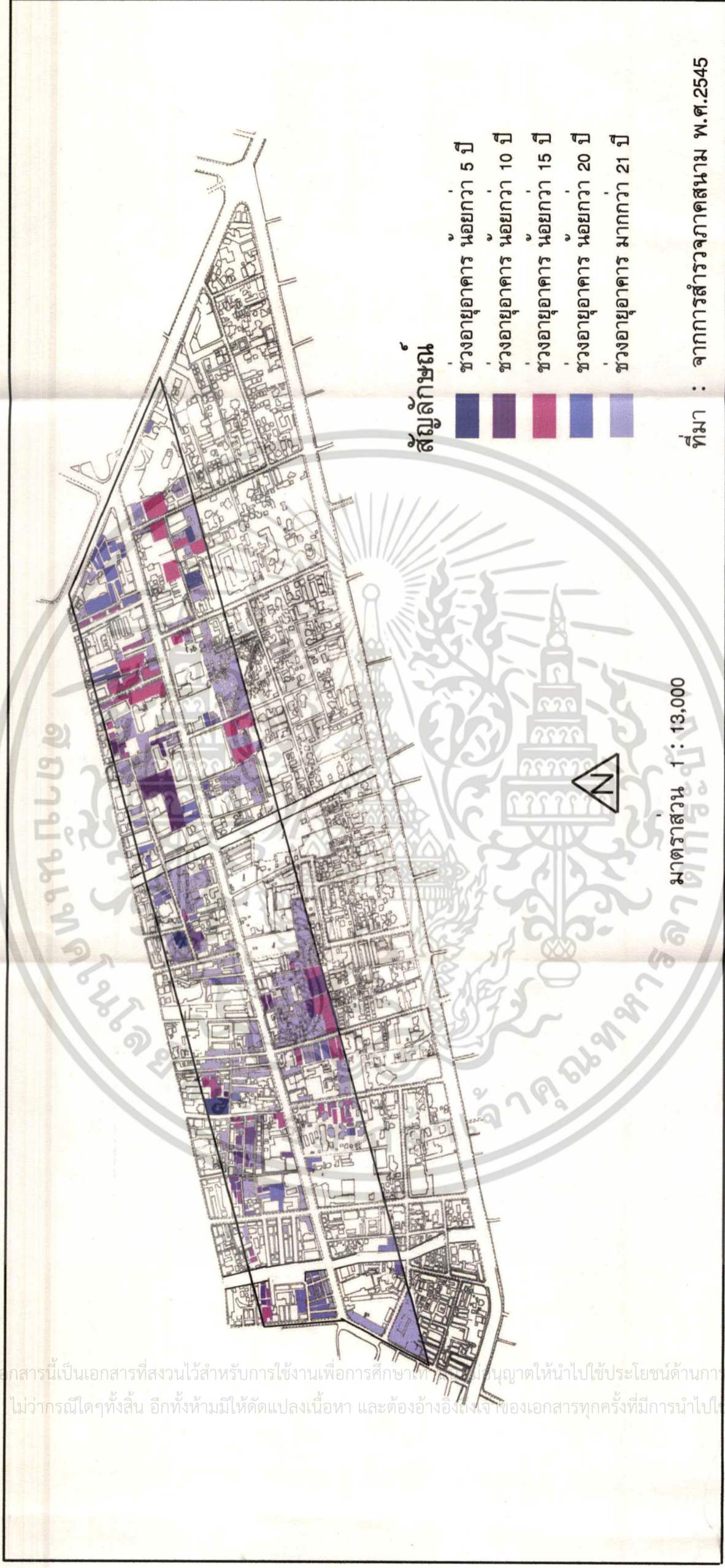
แผนที่ 5.2 แสดงที่ตั้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่สามารถนำออกจำหน่ายโดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งขอสงวนสิทธิ์ในเนื้อหาและข้อมูลของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
 ไม่ว่าการณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องขออนุญาตเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 5.3 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ.2545



แผนที่ 5.4 แสดงชาวอายุอาคารของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น กรุณาอย่าเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และในปัจจุบันเรามักพบบ้านที่ค่อนข้างมีอายุเก่าอยู่บริเวณส่วนด้านในของพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณส่วนในเป็นพื้นที่ที่ไม่ดึงดูดลูกค้าจึงทำให้บริเวณริมถนนทั้งสายหลักและสายรอง ซึ่งเป็นบริเวณที่ดึงดูดลูกค้าและมีการเข้าถึงที่สะดวกนั้นแปรสภาพกลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนได้มากกว่า

เมื่อพิจารณาถึงที่อยู่อาคารของที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทนั้นพบว่า บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ และชุมชนนั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีอายุอาคารมากกว่า 21 ปีขึ้นไปเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และชุมชนที่พบในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ชุมชน คือ ชุมชนแออัด ซอยพิพัฒน์ 2 และชุมชนเมืองซอยไวด์ ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่มีอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี ซึ่งแสดงว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นของพื้นที่ศึกษา และส่วนใหญ่เป็นประชากรที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎร์ โดยเราจะสามารถสังเกตได้จากอายุอาคารที่ส่วนใหญ่มีอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี และมีกิจกรรมในอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เน้นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด คือ มีการขยายตัวในแนวดิ่ง ซึ่งสอดคล้องกับสภาพพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดและมีระดับราคาที่ดินสูงเช่นพื้นที่ศึกษา

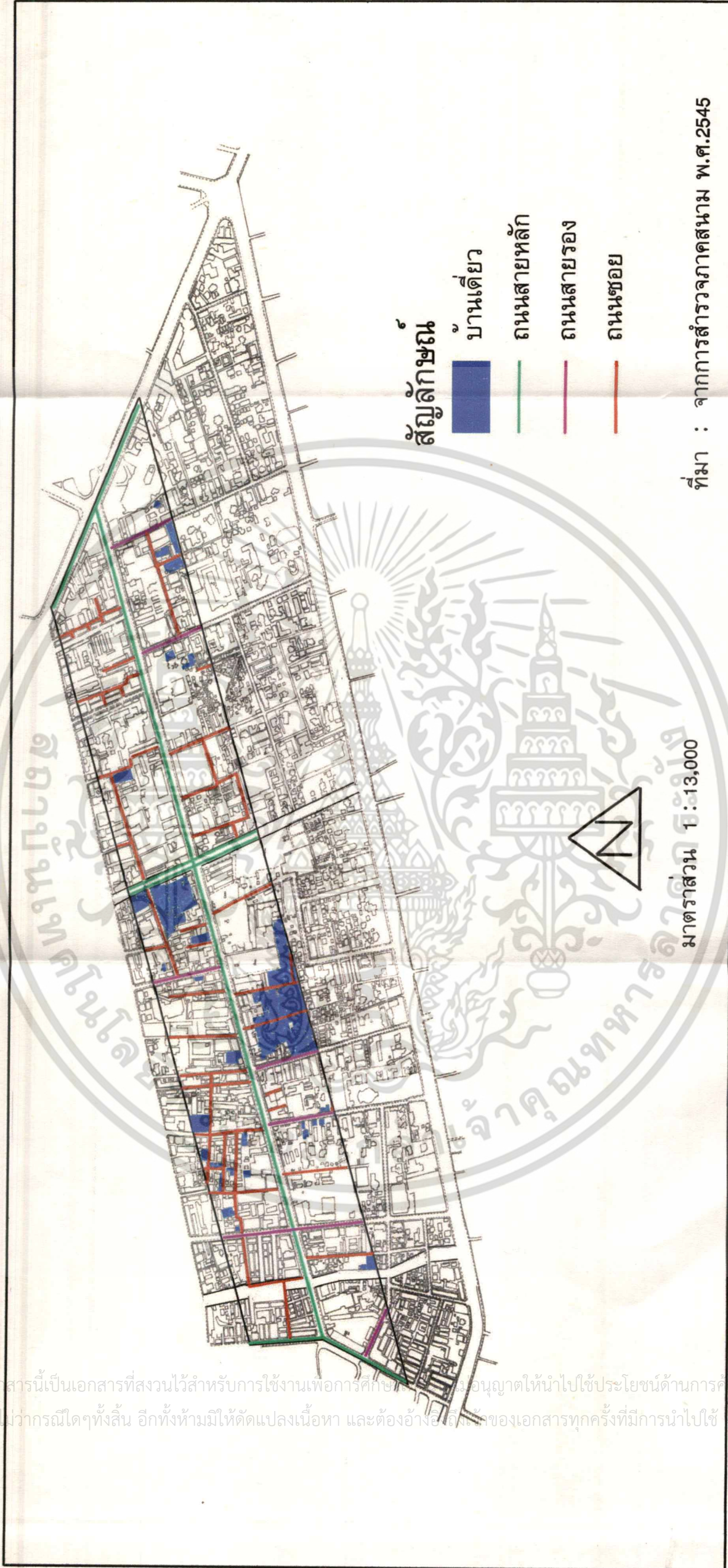
ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

5.1.1 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 29 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนที่ 5.5)

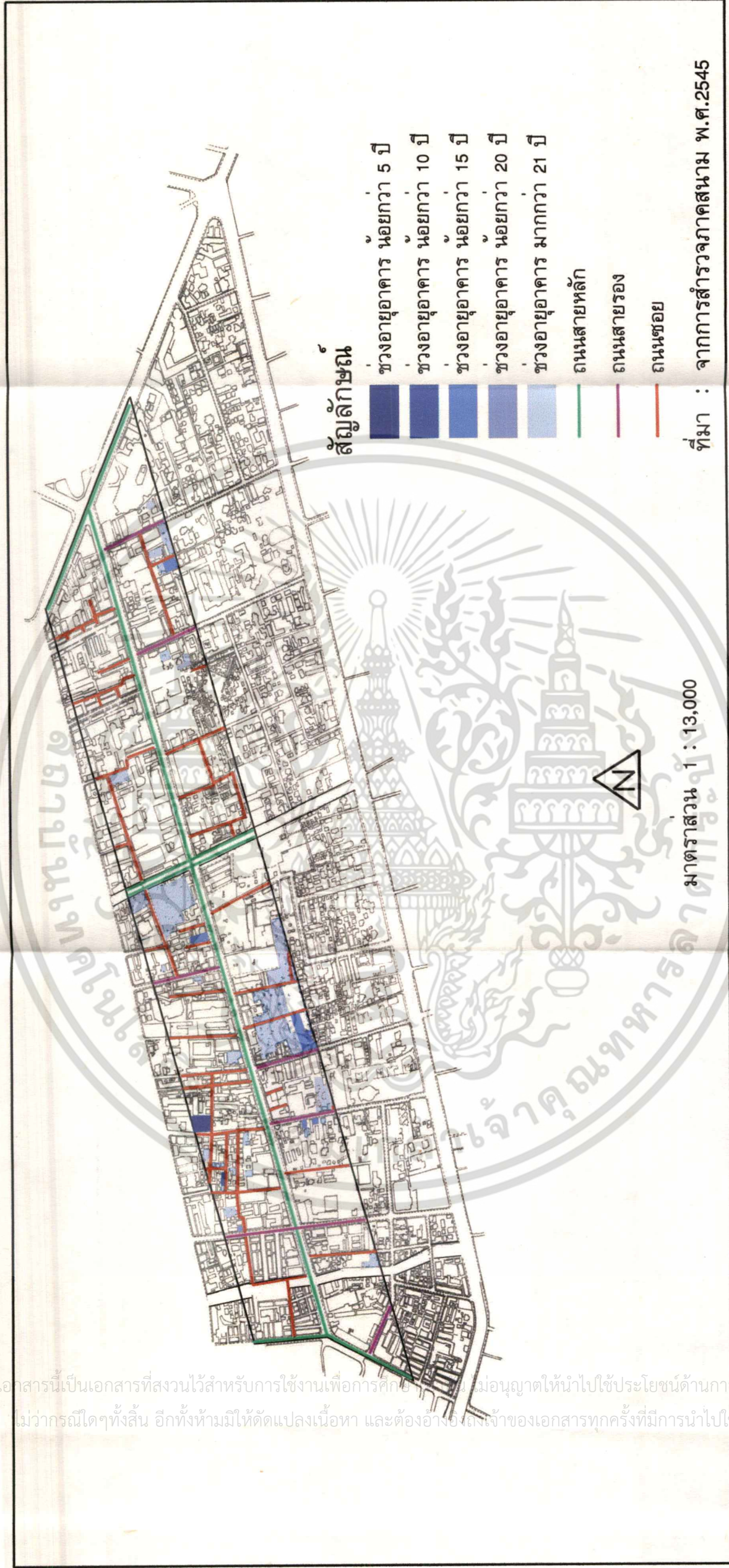
จากแผนที่แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษาติดกับถนนสายรอง และถนนซอย โดยมีที่ตั้งเกาะกลุ่มอย่างเห็นได้ชัดใน 2 บริเวณ คือ บริเวณริมถนนนครราชสีมาขจรด้านเหนือติดกับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ซอย 2 และบริเวณถนนปิ่น ซอยสีลม 13 ซอยสีลม 11 ส่วนใน และพบว่ามีบ้านเดี่ยวบางส่วนมีลักษณะการกระจายตัวบริเวณซอยต่างๆจำนวนหนึ่ง และจากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงอายุของอาคารที่พักอาศัยได้ 5 ช่วง คือ ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 5 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี และช่วงอายุอาคารมากกว่า 21 ปี (แผนที่ 5.6)

จากแผนที่ 5.6 พบว่าอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่มีอายุอาคารมากกว่า 21 ปี โดยมีที่ตั้งบริเวณถนนนครราชสีมาขจร 2 , ซอยสีลม 13 , ซอยสีลม 11 , ซอยสีลม 26 , ถนนปิ่น และซอยศึกษาวิทยา เป็นต้น และพบช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปีรองลงมา เช่น บริเวณถนนปิ่น , ถนนประมวญ เป็นต้น และพบช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 5 ปีเพียงเล็กน้อย เช่น บริเวณซอยปราโมทย์ เป็นต้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไปว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงชื่อของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 5.5 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา... ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 5.6 แสดงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่พบในพื้นที่ศึกษาที่มีการอยู่อาศัยกันอย่างยาวนานนั้นพบว่าบางส่วนจะมีบริเวณบ้านกว้าง ดันไม้รั่มรั้น มีการจัดบริเวณบ้านที่เป็นสัดส่วน และอาจพบบ้านที่มีลักษณะเป็นเครือญาติอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยมักพบว่าบ้านเดี่ยวประเภทนี้มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษาทั้งถนนซอย และบริเวณที่ติดกับถนนสายรอง ซึ่งบางส่วนมีการเกาะกลุ่มกันอย่างเห็นได้ชัด เช่น บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และบางส่วนมีการกระจายที่ตั้งบริเวณซอยต่างๆ และบ้านเดี่ยวที่มีการอยู่อาศัยกันอย่างยาวนานอีกประเภท คือ บ้านเดี่ยวที่ค่อนข้างเก่าอยู่รวมกันเป็นกลุ่มบริเวณเดียวกัน โดยมักพบว่าบ้านเดี่ยวประเภทนี้มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา และติดกับบริเวณถนนซอยที่มีลักษณะเป็นทางคินที่มีความกว้างของถนนไม่มากนัก ส่วนบ้านเดี่ยวที่ทันสมัยในพื้นที่ศึกษาที่มีอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี นั้นมักมีตัวบ้านขนาดใหญ่ สวยงาม โดยส่วนมากมักเป็นบ้านของคนมีฐานะ และบ้านของชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำธุรกิจในประเทศไทย และมักพบว่าบ้านเดี่ยวประเภทนี้มีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายรองของพื้นที่ศึกษา และบริเวณที่ใกล้กับถนนสายหลัก เช่น บริเวณซอยศาลาแดง ซอยคอนแวนต์ 2 เป็นต้น

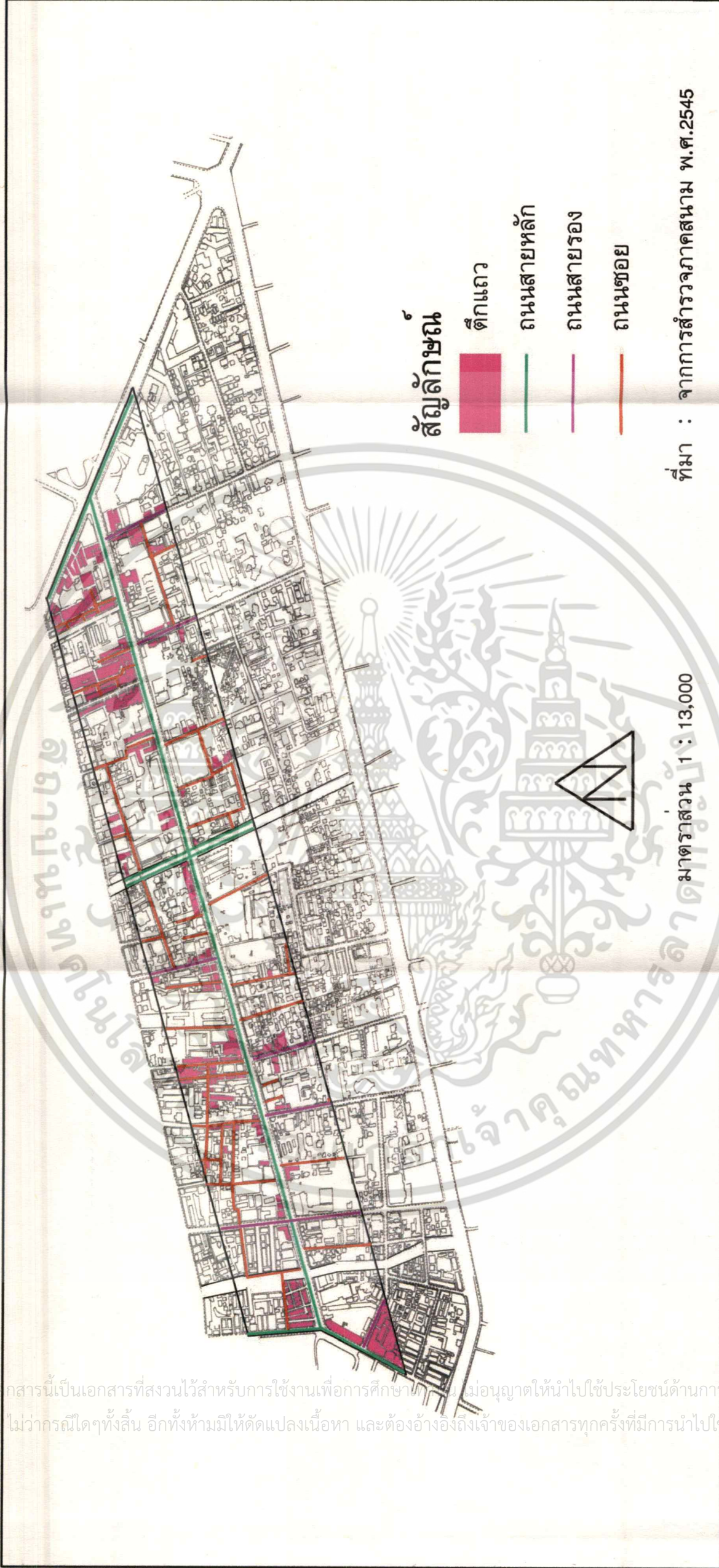
5.1.2 ที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 31 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนที่ 5.7) โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวส่วนใหญ่มีที่ตั้งเกาะกลุ่มกันบริเวณริมถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอยกระจายทั่วทั้งพื้นที่ เช่น ถนนสีลม ถนนพัฒนาพงษ์ ถนนรณิยะ ถนนเจริญกรุง 49 ซอยสีลม 20 ซอยสีลม 22 เป็นต้น ซึ่งจากการที่ที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมักมีที่ตั้งบริเวณริมถนนที่มีการเข้าถึงที่สะดวกนั้นก็เนื่องจากกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวส่วนใหญ่มักเป็นกิจกรรมแบบผสมเชิงพาณิชย์รวม ที่รวมการอยู่อาศัยกับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมไว้ในอาคารเดียวกัน คือ มีการค้าขายบริเวณชั้นล่าง และมีการอยู่อาศัยในชั้นบนอาคาร เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายเสื้อผ้า ร้านเช่าหนังสือ สถานบันเทิง เป็นต้น จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องมีที่ตั้งในบริเวณที่สามารถดึงดูดลูกค้า และมีการเข้าถึงที่สะดวกไว้บริการลูกค้าทั้งที่เป็นคนเข้ามาใช้พื้นที่ และผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 5.8)

โดยจากการสำรวจพบว่าสามารถแบ่งช่วงอายุของอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาได้ 5 ช่วง คือ ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 5 ปี , ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี , ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี , ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี และช่วงอายุอาคารมากกว่า 21 ปี (แผนที่ 5.9)

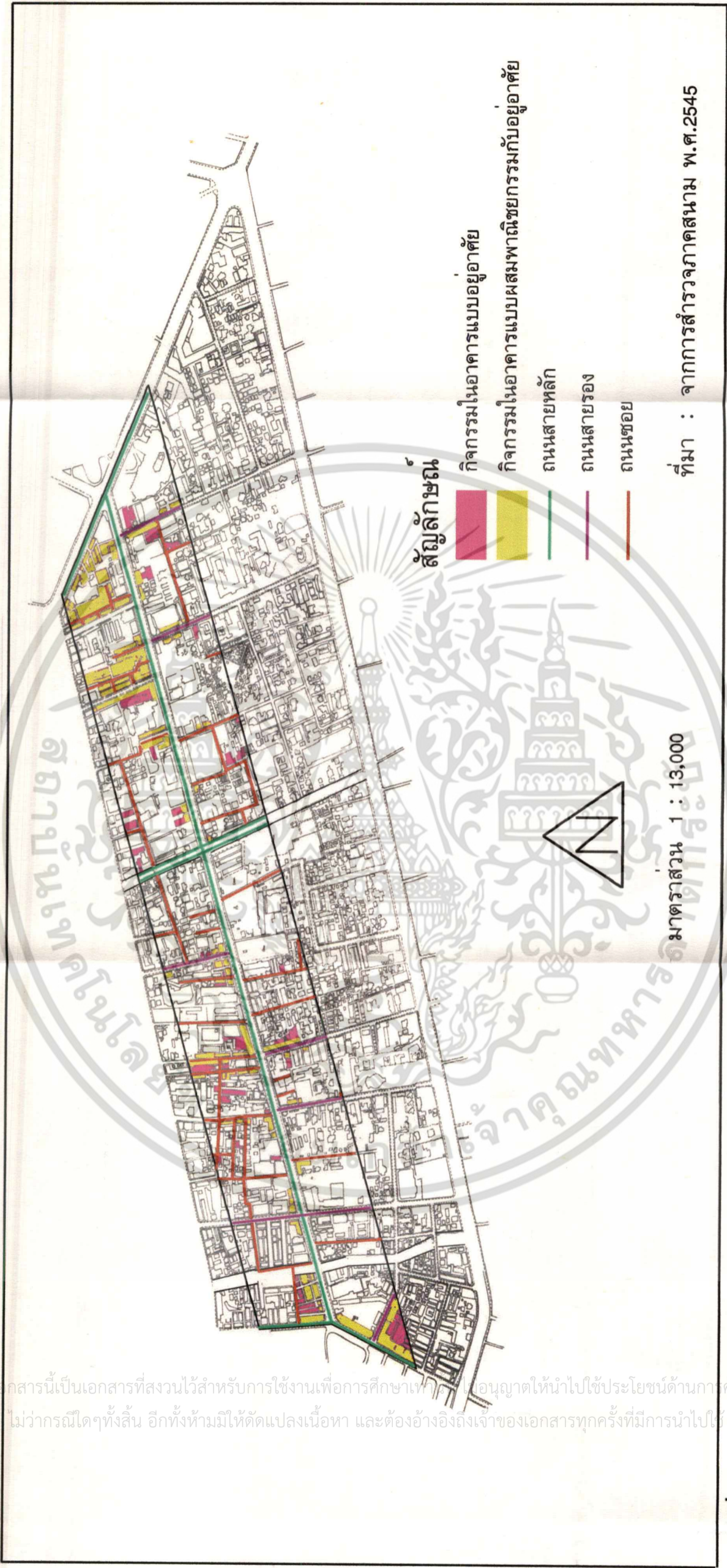
จากแผนที่พบว่าอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้นค่อนข้างมีความหลากหลาย โดยส่วนใหญ่มีอายุอาคารมากกว่า 21 ปี โดยมักมีที่ตั้งบริเวณริมถนนสีลม ถนนสายรอง เช่น ถนนปิ่น และถนนซอย เช่น ซอยสีลม 20 , ซอยสีลม 22 เป็นต้น และพบช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี รองลงมา บริเวณถนนรณิยะ และพบช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี น้อยกว่า 10 ปี และน้อยกว่า 5 ปี ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ในบริเวณถนนพัฒนาพงษ์ โดยบริเวณถนนรณิยะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



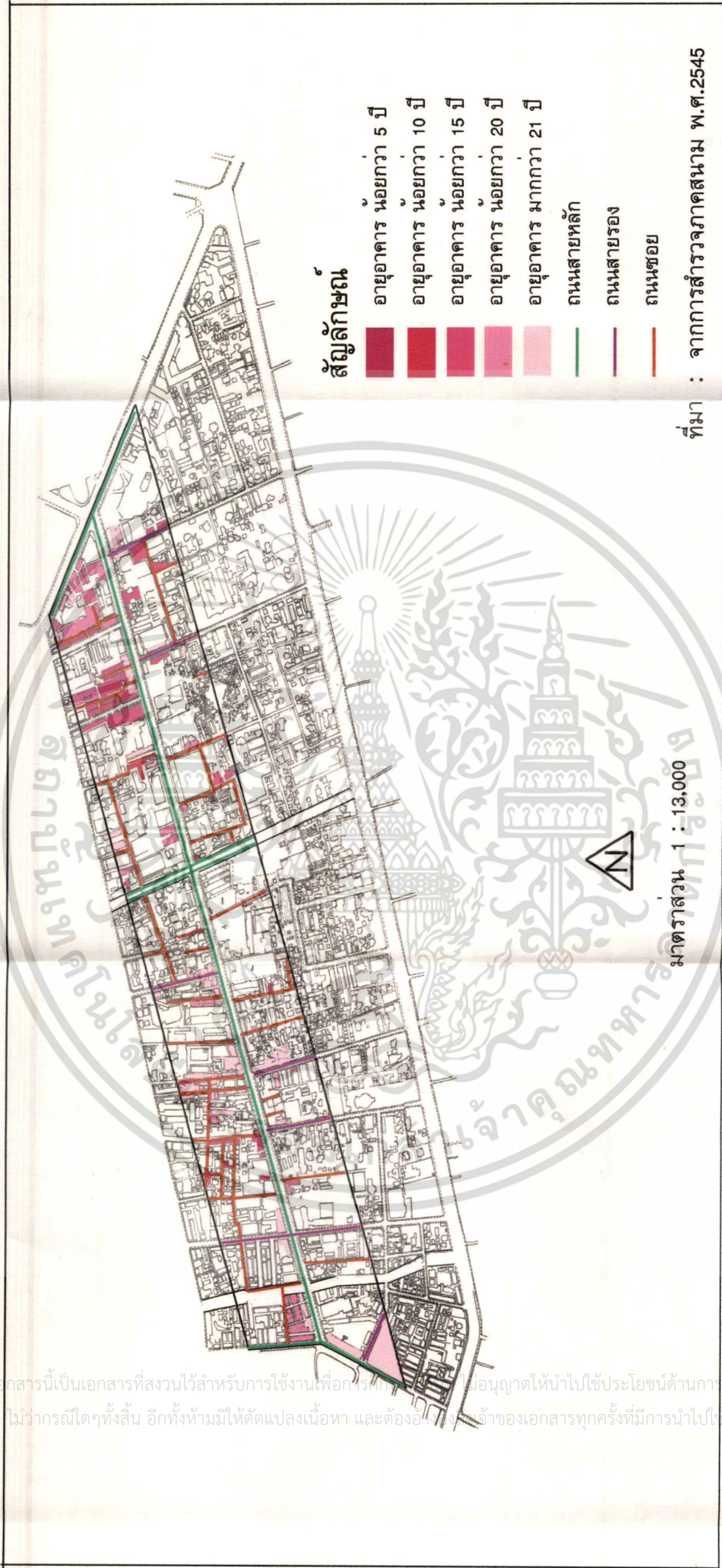
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษา
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 5.7 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545



แผนที่ 5.8 แสดงกิจการในอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษา
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่ 5.9 แสดงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำออกจำหน่ายหรือทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และบริเวณถนนพัฒนาพงษ์ นั้นมีการปรับปรุงซ่อมแซมกันอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากเป็นแหล่งบันเทิงยามค่ำคืนที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

5.1.3 ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

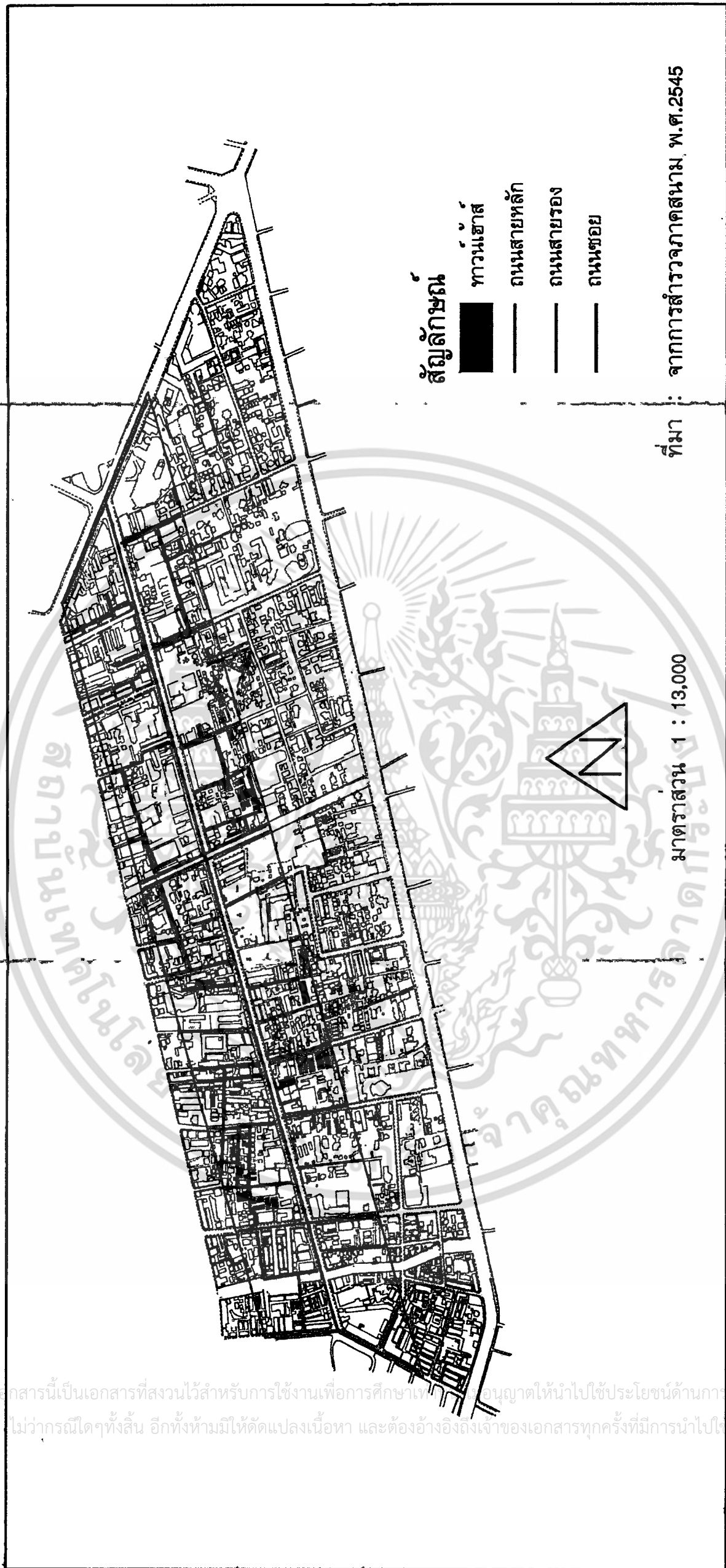
จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 17 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนที่ 5.10) โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา โดยมีการเกาะกลุ่มกันในรูปแบบของบ้านจัดสรร บริเวณถนนสายรอง และถนนซอย เช่น ถนนปิ่น ถนนประมวล ซอยสีลม 26 ซอยมเหล็กข์ 3 เป็นต้น โดยมีที่ดินเป็นของโครงการเพื่อบริการผู้อยู่อาศัยของโครงการ

โดยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงอายุของอาคารที่พักอาศัยได้ 4 ช่วง คือ ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี และช่วงอายุอาคารมากกว่า 21 ปี (แผนที่ 5.11)

จากแผนที่พบว่าอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่มักมีอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี เช่น บริเวณถนนปิ่น ซอยมเหล็กข์ 3 และมีอายุอาคารที่น้อยกว่า 15 ปี และอายุอาคารระหว่าง 5 - 10 ปี รองลงมา โดยมีที่ตั้งบริเวณถนนประมวล ถนนพิพัฒน์ ซอยสีลม 26 เป็นต้น ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษานั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นของพื้นที่ศึกษา โดยมีราคาที่ถูกกว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ศึกษา และใช้พื้นที่น้อยกว่า จึงทำให้ผู้มีรายได้อันดับปานกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจนี้ และพบว่าส่วนใหญ่มีกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น (แผนที่ 5.12)

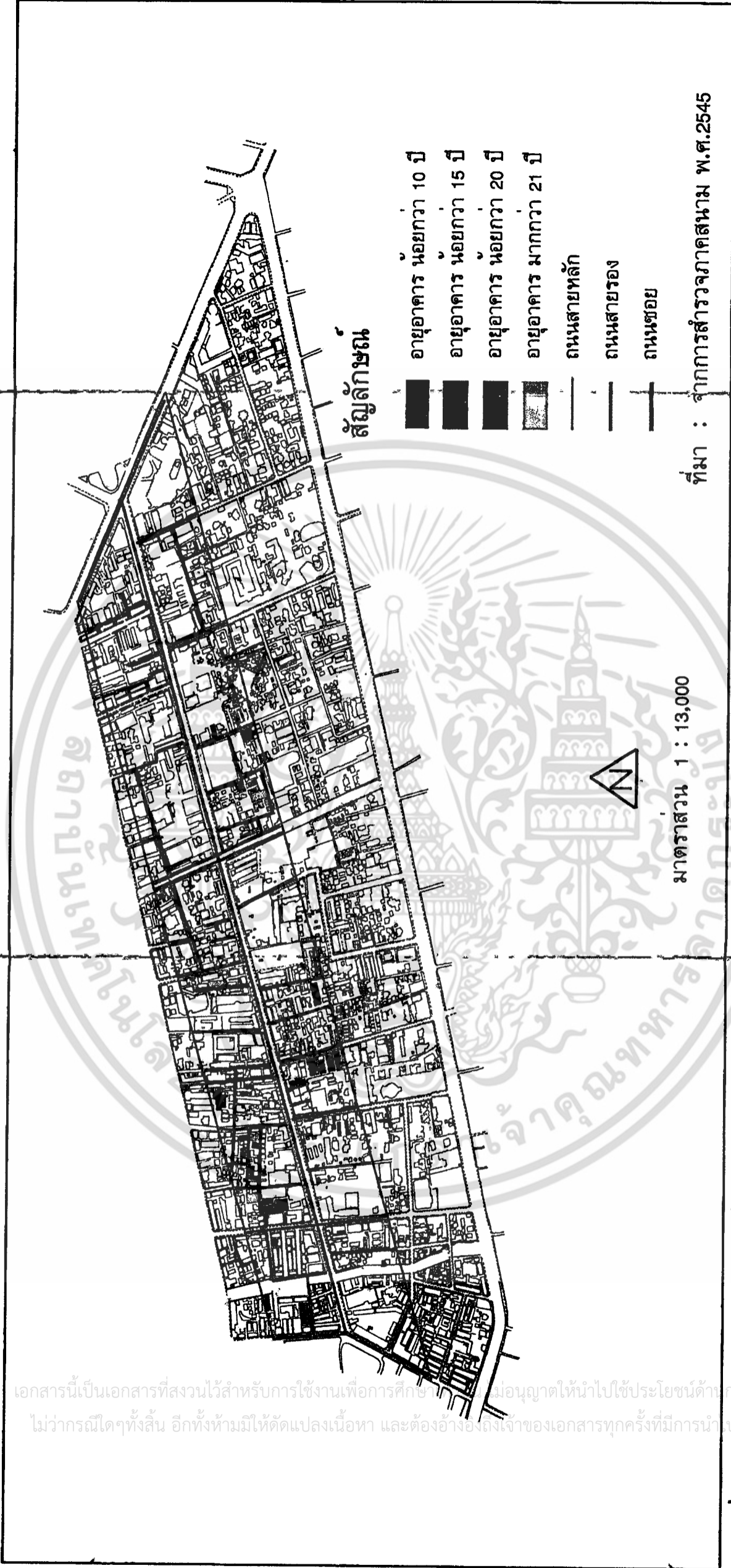
5.1.4 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 14 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนที่ 5.13) และจากการสำรวจพื้นที่ศึกษาพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่พบว่ามีการกระจายตัวอยู่บริเวณพื้นที่ศึกษาฝั่งตะวันออก โดยมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายรอง และริมถนนซอยที่อยู่ใกล้กับถนนสายหลัก เช่น ถนนศาลาแดง ถนนซอยคอนแวนต์ 2 และซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 1 โดยเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ 1 - 2 อาคารอยู่ในบริเวณติดกัน มีความสูง 15 ชั้น ขึ้นไป สามารถเข้าออกได้ค่อนข้างสะดวกในช่วงเวลาปกติ และมักทำให้จราจรติดขัดในถนนซอยในช่วงเวลาเร่งด่วน กล่าวได้ว่าเป็นการพัฒนาที่ไม่สัมพันธ์กับสภาพจราจร ของพื้นที่ศึกษา ขาดแคลนพื้นที่จอดรถ เช่น อาคารสูงในซอยแคบและความไม่สัมพันธ์ของอาคารสูงกับพื้นที่ว่าง ซึ่งควรได้รับการพัฒนาต่อไป



แผนที่ 5.10 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮาส์ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น กรุณาอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษา
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไป



แผนที่ 5.11 แสดงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮาส์ในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา... เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษา... ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำใบใช้

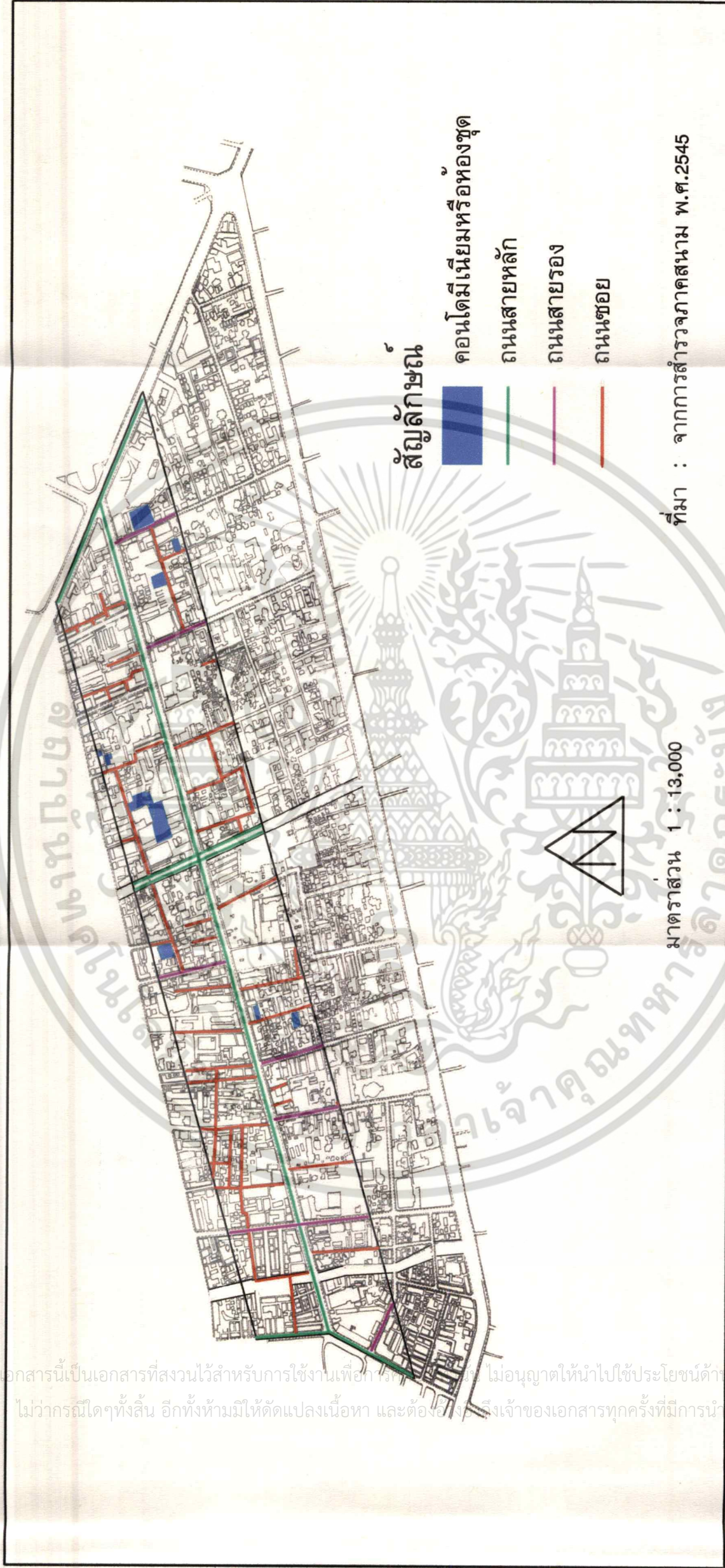
โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงอายุของอาคารที่พักอาศัยได้ 4 ช่วง คือ ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 5 ปี ,ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี , ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 15 ปี และ ช่วงอายุอาคารน้อยกว่า 20 ปี (แผนที่ 5.14)

จากอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดข้างต้นแสดงว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดที่อยู่ในพื้นที่ศึกษานั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นของพื้นที่ศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประชากรที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎร และมีกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

5.1.5 ที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน

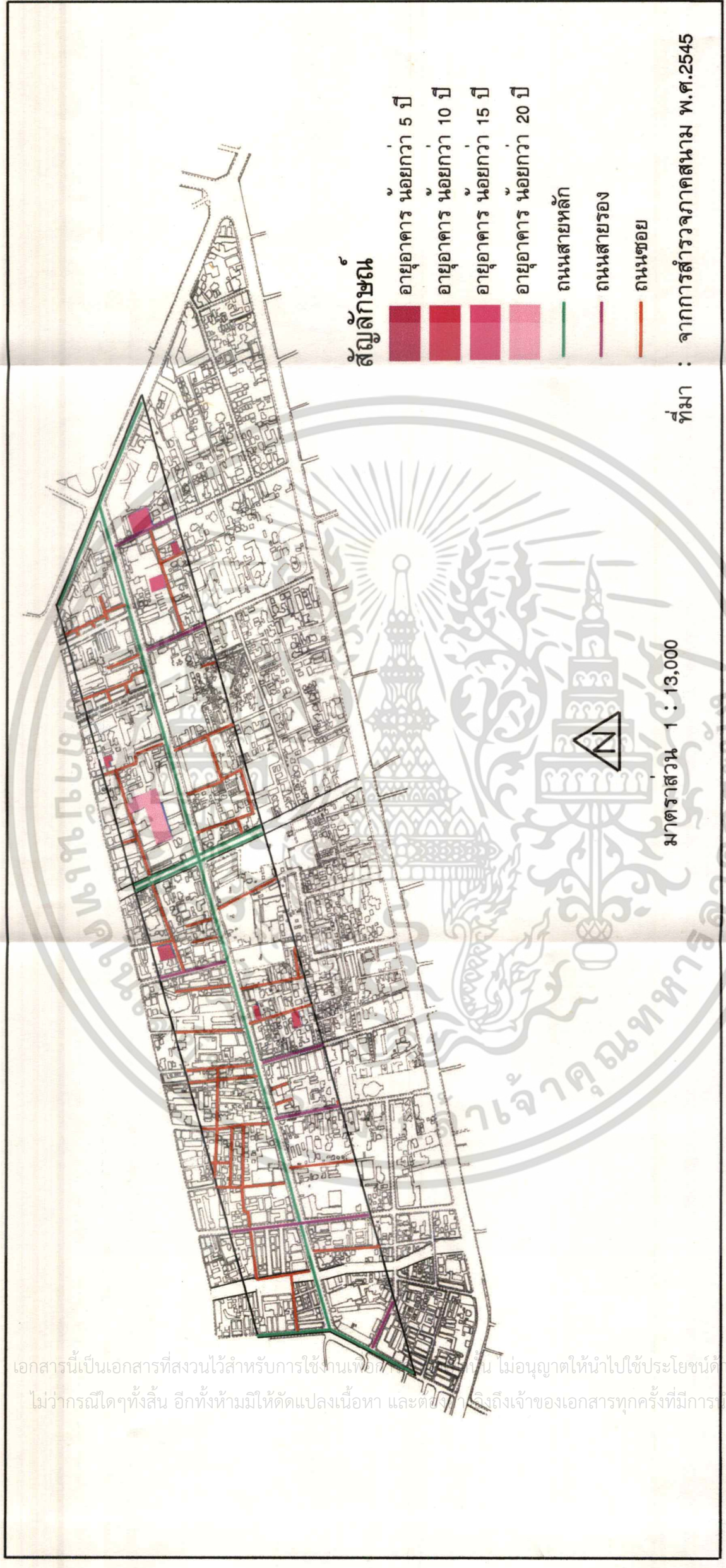
จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 9 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนที่ 5.15) โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมี 2 ชุมชน คือ ชุมชนแอ็ดชอยพิพัฒนา 2 และชุมชนเมืองชอยไวดิ โดยชุมชนทั้ง 2 มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา และบริเวณถนนชอย คือ ชอยพิพัฒนา 2 และชอยสีลม 13 ซึ่งมีทางเข้าออกค่อนข้างแคบและอยู่ในชอยลึก ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านชั้นเดียวและ 2 ชั้นที่สร้างติดๆกัน ค่อนข้างแออัด

โดยที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษานั้นมีช่วงอายุอาคารที่อยู่อาศัยมากกว่า 21 ปี ขึ้นไป ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนทั้ง 2 ชุมชนมีการเข้ามาอยู่อาศัยอย่างยาวนานมากกว่า 60 ปี โดยจะเห็นได้จากชุมชนแอ็ดชอยพิพัฒนา 2 มีการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่รัชกาลที่ 7 ซึ่งเป็นที่ดินของที่ราชพัสดุ ส่วนชุมชนเมืองชอยไวดินั้นก็มีการอยู่อาศัยมานานกว่า 60 ปี และมีความเป็นเจ้าของที่ดินเป็นของตนเองแต่มีขนาดพื้นที่เล็กประกอบกับไม่มีทางเข้าออกจึงได้รวมตัวกันจัดตั้งเป็นชุมชนขึ้น



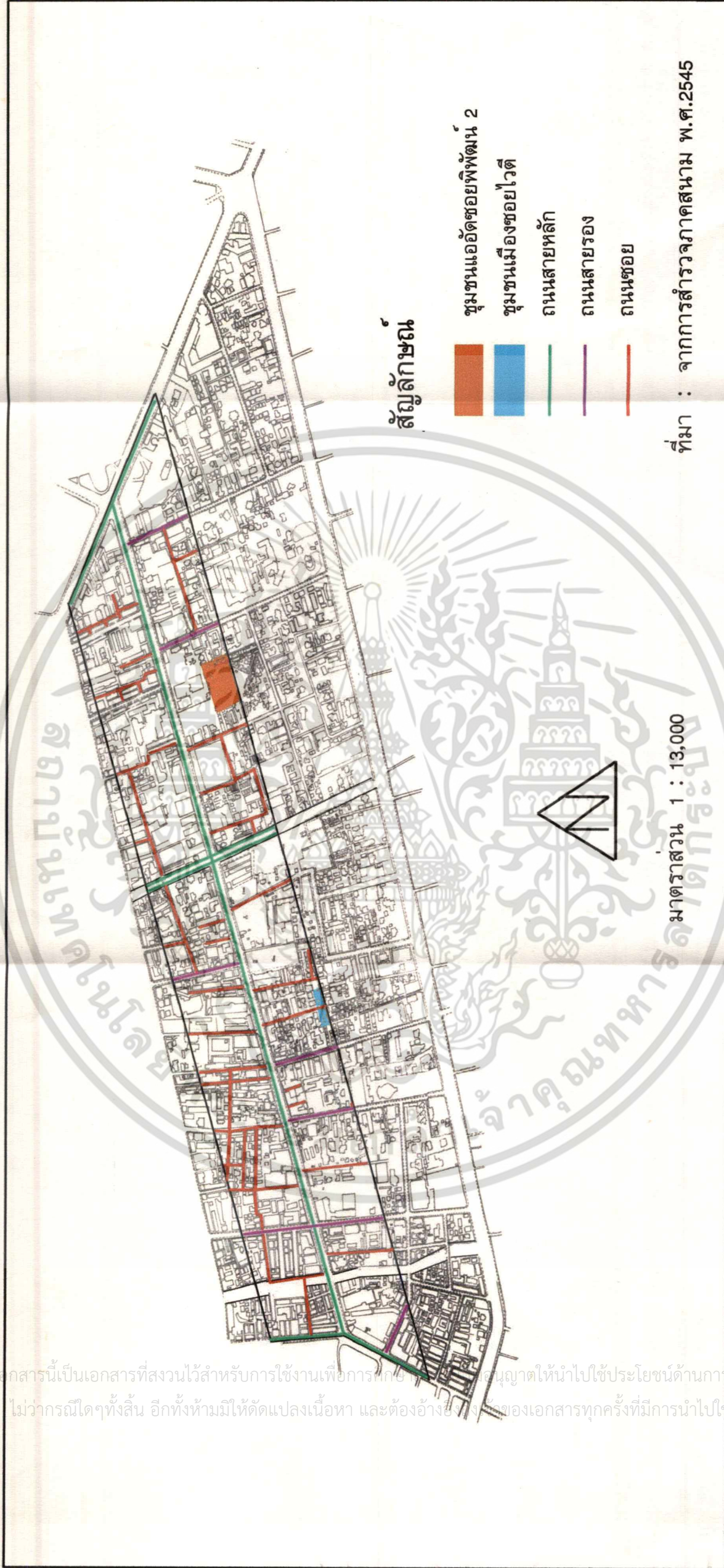
แผนที่ 5.13 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไป



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องแจ้งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำ

แผนที่ 5.14 แสดงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือหอพักในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545



แผนที่ 5.15 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาคณะผู้จัดทำเอกสารนี้สงวนไว้สำหรับใช้ประโยชน์ด้านการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการศึกษาอื่นใดได้ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงชื่อของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ

จากการที่พื้นที่ศึกษามีศักยภาพสูงของการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้ระดับราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษานั้นมีระดับราคาที่ดินที่สูงและสูงขึ้นเรื่อยๆต่อไปในอนาคต จึงทำให้ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษานั้นจึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงคุ้มค่าต่อราคาที่ดิน แต่จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ศึกษานั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแทรกด้วย ซึ่งถือว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ จึงจำเป็นต้องศึกษาว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้นสามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาซึ่งมีระดับราคาที่ดินที่สูงของพื้นที่ศึกษาได้อย่างไร

5.2.1 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

โดยเมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการดำรงอยู่ได้ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาซึ่งมีศักยภาพของความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมสูงนั้น ได้จำแนกลักษณะของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวตามระยะเวลาในการอยู่อาศัย เพื่อที่จะบ่งบอกถึงเหตุผลตามประเภทของผู้ที่อาศัยอยู่ตามสภาพที่เป็นจริง โดยพบว่า สามารถแบ่งประเภทของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ 2 ลักษณะ คือ

5.2.1.1 ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษา

5.2.1.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษา

โดยผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทั้ง 2 ประเภทนั้นมีลักษณะของประชากรและเหตุผลในการดำรงอยู่ คือ

5.2.1.1 ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานนั้น คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัย มากกว่า 10 ปี ขึ้นไปนั้น มีร้อยละ 81.3 ซึ่งนับได้ว่าเป็นประชากรส่วนใหญ่ของผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และจากรยะเวลาดังกล่าวเป็นการแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูง โดยแสดงถึงการใช้ชีวิตประจำวัน และการมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน ซึ่งจากรยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ ก็เป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจต่อพื้นที่ศึกษาที่ตนอาศัยอยู่ได้ในระดับหนึ่ง จึงสามารถส่งผลให้มีการดำรงอาศัยอยู่ได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาที่มีการอยู่อาศัยเป็นระยะเวลานานนั้นมีความเป็นสัดส่วน ไม่ค่อยแออัด และส่วนใหญ่มักมีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา และบริเวณที่ติดกับถนนสายรอง ซึ่งมีการเดินทางสะดวกในการเข้าถึง เช่น บริเวณริมถนนประมวล ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สาย 1 และสาย 2 เป็นต้น

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นเวลานานนั้นมีลักษณะอาคาร ดังนี้

1 ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 88.4 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย และร้อยละ 11.6 มีการอยู่อาศัยกับญาติ ที่ส่วนใหญ่พบว่าอาศัยอยู่กับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของเช่นกัน ซึ่งแสดงว่าลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของมากกว่าการครอบครองอาคารแบบเช่า

จากลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้านั้น เป็นสิ่งที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง และการมีความพร้อมในที่อยู่อาศัย จึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าเพื่อการอยู่อาศัยที่สูง

2 กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 84.6 จะเป็นกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และพบบ้างในส่วนที่มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสมคือ มีกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัยปะปนกัน โดยมักจะใช้อาคารชั้นล่างเพื่อกิจกรรมทางพาณิชยกรรม เช่น ร้านทำผม เป็นต้น โดยมีกิจกรรมการพักอาศัยในชั้นบนของอาคารนั้นๆ หรือที่แยกส่วนจากบ้านอย่างชัดเจนเพื่อทำเป็นร้านอาหาร เช่น มีร้านอาหารอยู่บริเวณหน้าบ้านที่ทำเป็นอาคารแยกส่วนจากบ้าน เป็นต้น

จากกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวดังกล่าวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น เป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นพาณิชยกรรมสูง

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของลักษณะของประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีลักษณะอยู่กันแบบครอบครัว ซึ่งสมาชิกภายในครัวเรือนนั้นมีประมาณ 4 -7 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ และพบบ้างว่ามีลักษณะของครอบครัวขนาดเล็ก คือ มีสมาชิกประมาณ 2 คนต่อครัวเรือน

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่มีสถานภาพแต่งงาน ถึงร้อยละ 57.7 และสถานภาพโสดรองลงมา

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีลักษณะการอยู่อาศัยแบบครอบครัวมากกว่าการเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเพียงอย่างเดียว

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ถึงร้อยละ 69.2 และเพศชาย ร้อยละ 30.8

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 36 - 59 ปี ถึงร้อยละ 73.1 โดยมีช่วงอายุ มากกว่า 60 ปี รองลงมา และช่วงอายุ 19 - 35 ปี รองลงมาตามลำดับ

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นอยู่ในวัยทำงาน คือ ตั้งแต่อายุระหว่าง 19 - 59 ปี ถึงร้อยละ 84.6 ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมสูง อีกทั้งยังพบว่าผู้สูงอายุอยู่ในที่อยู่อาศัย ซึ่งแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูงด้วย

5. รายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้ โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 44 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 30,001 บาท และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 84 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 20,001 บาท

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีระดับรายได้ที่สูง จึงทำให้สามารถต่อสู้กับสภาพราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษาที่สูงขึ้นได้

6. ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น พบว่ามีระดับการศึกษาที่สูง คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 53.9 มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี และร้อยละ 23 มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าปริญญาตรี

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 65.4 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยพบว่าร้อยละ 64.7 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา และร้อยละ 5.9 ใช้สถานศึกษาทั้งในและนอกพื้นที่ศึกษา ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยรวมก็จะพบว่าปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ถึงร้อยละ 70.6 ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่ง ที่มีชื่อเสียง เช่น โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนฯ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ เป็นต้น และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษานอกระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา และมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

7. อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีอาชีพที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่มีอาชีพส่วนตัว เช่น ค้าขาย และทำธุรกิจ ถึงร้อยละ 42.3 และมีอาชีพรับราชการ พนักงานบริษัท แม่บ้าน ร้อยละ 15.4 และอาชีพลูกจ้าง ร้อยละ 11.5 ตามลำดับ โดยมีที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง เช่น สรร สุรวงศ์ เป็นต้น ซึ่งการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกต่อการเดินทาง โดยมีรูปแบบการคมนาคมที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นรถประจำทางที่มีโครงข่ายครอบคลุม และรถไฟฟ้าที่ทันสมัย จึงทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามีความสะดวกต่อการเดินทางเพื่อไปประกอบกิจกรรมยังพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวกมากกว่าพื้นที่อื่นๆ ซึ่งก็เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

8. การสืบทอดทางมรดก

การสืบทอดอาคารที่พักอาศัยทางมรดก เป็นการแสดงถึงการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ โดยจากการที่มีการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน จะเป็นการแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่

เอกลักรณเป็นเอกลักรณที่สงวนไว้สำหรับการศึกษาเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้มาใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศึกษาอย่างแท้จริง โดยจากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีลักษณะการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ คือ มีการสืบทอด อาคารที่พักอาศัยทางมรดก ถึงร้อยละ 65.4 จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความคุ้นชินกับพื้นที่มาตั้งแต่อดีต มีความผูกพัน และความพึงพอใจต่อพื้นที่ที่ตนอาศัย ประกอบกับมีความพร้อมด้านที่อยู่อาศัยที่ไม่ ต้องมีการลงทุนในการปลูกสร้าง จึงทำให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนี้ยังพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่อาศัย อยู่ในพื้นที่ศึกษานานที่สุดเมื่อเทียบกับประเภทที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ คือ มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาประมาณ 34 ปี โดยพบว่าระยะเวลาที่อยู่อาศัยที่นานที่สุด คือ 79 ปี และระยะเวลาที่อยู่อาศัยที่น้อยที่สุด คือ 1 ปี 2 เดือน โดย ร้อยละ 81.3 มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ซึ่งจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเวลานานนี้แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษามาก และ เป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษาในภาพรวม ได้ในระดับหนึ่งจึงสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้เป็นระยะเวลานาน อีกทั้งยังส่งผลต่อการสืบทอดอาคารที่พักอาศัยทางมรดก จึงพบว่าในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้มีอัตราการสืบทอดที่อยู่อาศัยทางมรดกสูง และพบว่ามีลักษณะของความเป็นครอบครัว มีหลายช่วงอายุอยู่ในครอบครัว จึงทำให้พบว่าส่วนใหญ่มักมีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน โดยผู้สูงอายุเหล่านี้มักมีความผูกพันกับพื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่เป็นเวลานาน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุเหล่านี้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่น และพบว่าอีกส่วนหนึ่งในครอบครัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้น มีผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ครอบครัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้นยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และพบว่ามีบางส่วนที่ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้นมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้นการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจึงเป็นการสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน จึงเป็นสาเหตุหนึ่งให้คนกลุ่มนี้อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และจากเหตุผลในการดำรงอยู่ข้างต้นนี้ประกอบกับลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริงของผู้อยู่อาศัย และรายได้ที่ค่อนข้างสูงจึงสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยนี้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาที่ดินสูงมาจนถึงปัจจุบันได้นั่นเอง

โดยสรุปได้ว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีลักษณะของการตกทอดที่อยู่อาศัยจากบรรพบุรุษ หรือมีการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาตั้งแต่รุ่นพ่อแม่จนถึงปัจจุบัน จึงทำให้มีความพร้อมทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงทั้ง

ด้านกายภาพและทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อความสะดวกในการดำเนินชีวิต จึงทำให้มีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนั้น ร้อยละ 15.4 มีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว ซึ่งผู้สูงอายุเหล่านี้มักมีความผูกพันต่อพื้นที่ที่ตนอยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน จึงทำให้เกิดความรู้สึกคิดที่ไม่ต้องการย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

3. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนั้น ร้อยละ 65.4 มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีสถานศึกษาหลายแห่ง และมีเกือบทุกระดับยกเว้นระดับมหาวิทยาลัย โดยส่วนใหญ่เป็นโรงเรียนสังกัดภาคเอกชน ที่มีชื่อเสียง เช่น โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนฯ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ เป็นต้น และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษาอนุบาล เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา โดยมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ จึงสะดวกต่อการเดินทางที่ไม่ต้องออกนอกพื้นที่ในเวลาเร่งรีบ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

4. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีบุคคลในครอบครัวทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจะเห็นได้จากการเป็นพื้นที่แหล่งงานที่สำคัญ และเป็นพื้นที่ที่มีความเติบโตทางธุรกิจสูงของกรุงเทพมหานคร จึงทำให้มีความหลากหลายของอาชีพในพื้นที่ศึกษา

5. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีความเป็นเจ้าของในที่ดินและอาคาร ทั้งที่ซื้อเพื่อเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา และทั้งที่มีการคดทอดทางบรรพบุรุษ ซึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง และมีความต้องการที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่จึงทำให้สามารถต่อสู้กับราคาที่ดินที่สูงของพื้นที่ศึกษาได้ ซึ่งการอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นเวลานานนี้อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีอัตราความเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารสูงขึ้นด้วย

6. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีรายได้ต่อครัวเรือนสูง จึงทำให้มีศักยภาพพอที่จะเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้ โดยรายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

7. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน โดยระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นเป็นปัจจัยหนึ่ง que แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง โดยจะเห็นได้จากระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ที่มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษามาก และเป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษาในภาพรวมได้ในระดับหนึ่งจึงสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้เป็นระยะเวลาเวลานาน และเมื่อมีการอยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ เป็นเวลานาน ก็จะส่งผลให้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงทำให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.1.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา หรือผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานน้อยกว่า 10 ปี โดยจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ แสดงว่าไม่มีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษาเหมือนกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแบบข้างต้น จึงย่อมมีสาเหตุให้เลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา และส่งผลต่อการอาศัยอยู่เรื่อยมาในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันได้

โดยผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา มีลักษณะการครอบครองอาคาร กิจกรรมการใช้อาคาร และลักษณะของประชากรดังนี้

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทำเลที่ตั้งของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนหนึ่งเป็นบ้านเดี่ยวที่มีการสร้างขึ้นใหม่ มีตัวบ้านขนาดใหญ่ สวยงาม โดยมักเป็นบ้านของคนมีฐานะ และชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำธุรกิจ ซึ่งมักพบว่ามีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายรองที่ใกล้กับถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่ และบางส่วนพบว่าเป็นลักษณะของการเข้ามาอาศัยในที่อยู่เดิม ที่มีที่ตั้งแทรกอยู่ส่วนในของพื้นที่ศึกษา

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยน้อยกว่า 10 ปี นั้น มีลักษณะอาคาร ดังนี้

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา นั้นร้อยละ 55 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่าอาศัย และร้อยละ 25 มีการอยู่อาศัยกับญาติ ที่ส่วนใหญ่พบว่าอาศัยอยู่กับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของเช่นกัน และร้อยละ 20 นั้นมีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งแสดงว่าลักษณะการครอบครองอาคารของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นมีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเช่ามากกว่าการครอบครองอาคารแบบเจ้าของ

จากลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่าที่พบว่ามีเป็นส่วนใหญ่ นั้น พบว่ามักมีสาเหตุจากการเข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยมักมีการเช่าห้องจากเจ้าของบ้านที่เป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว หรือเช่าบ้านเดี่ยวเป็นหลักที่มีราคาเช่าไม่สูงมากนัก และพบว่ามีอยู่รวมกันแบบเพื่อนฝูงที่ร่วมกันจ่ายค่าเช่า หรือแบบที่เป็นครอบครัวเดียวที่มีเพียงคู่สามีและภรรยา ส่วนลักษณะการครอบครองอาคารแบบเจ้าของนั้นเป็นสิ่งที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง และการมีความพร้อมในที่อยู่อาศัย จึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากในการอยู่อาศัยใน

พื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าเพื่อการอยู่อาศัยที่สูง และในส่วนใหญ่ลักษณะที่อาศัยอยู่กับญาตินั้นมักมีสาเหตุมาจากการที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อสะดวกต่อการเดินทาง ซึ่งเป็นการอยู่อาศัยที่ไม่ถาวรเช่นเดียวกับลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า

2. กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาน้อยกว่า 10 ปีในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 90 เป็นกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และพบบ้างในส่วนที่มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสม คือ มีการคิดแปลงที่อยู่อาศัยเพื่อกิจกรรมการค้าและการอยู่อาศัยร่วมกัน เช่น มีกิจกรรมการพักอาศัยในส่วนของด้านในของอาคารนั้นๆ หรือบริเวณชั้นบนของอาคารที่พักอาศัย และมีการค้าขายในส่วนของด้านหน้าของอาคาร หรือบริเวณชั้นล่างของที่พักอาศัย เป็นต้น

จากกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวดังกล่าวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษานั้น เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และเป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นพาณิชยกรรมสูง

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนใหญ่ลักษณะของประชากรที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษานั้น มีดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่า ขนาดครัวเรือนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น มักมีขนาดครอบครัวที่เล็ก คือ มีสมาชิกภายในครอบครัวประมาณ 2 คน และพบบ้างที่มีครอบครัวขนาดใหญ่ คือ มีสมาชิกครอบครัวประมาณ 5 คน โดยมีทั้งที่เป็นครอบครัวเดียวกัน และที่อยู่ร่วมกันแบบเพื่อนฝูงที่อาศัยอยู่ร่วมกัน 6 เพราะสะดวกต่อการเดินทางไปทำงานในพื้นที่ใกล้เคียง

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพแต่งงาน ถึงร้อยละ 66.7 และสถานภาพโสดรองลงมา

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบครอบครัวมากกว่าการเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเพียงอย่างเดียว และเป็นลักษณะของครอบครัวเดี่ยว ซึ่งเป็นลักษณะของครอบครัวสมัยใหม่

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ถึงร้อยละ 80 และเป็นเพศชายรองลงมา

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 19 - 35 ปี ถึงร้อยละ 83.3 และมีช่วงอายุระหว่าง 36 - 59 ปี ร้อยละ 16.7 รองลงมา ซึ่งแสดงว่าร้อยละ 100 ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น อยู่ในวัยทำงานทั้งสิ้น ซึ่งเหมาะสมกับเหตุผลส่วนใหญ่ในการเข้ามาอยู่ คือ มีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง อีกทั้งช่วงอายุที่พบว่าอยู่ในวัยทำงานนั้นยังมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงอีกด้วย

5. รายได้ต่อครัวเรือน

ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า ที่มีระดับราคาที่ดิน และค่าเช่าสูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

โดยในส่วนของระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ส่วนใหญ่ ร้อยละ 66.7 มีรายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท และ ร้อยละ 20 มีรายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,001 - 15,000 บาท และร้อยละ 13.3 มีระดับรายได้ที่มากกว่า 30,001 บาท โดยในส่วนของครอบครัวของผู้ที่มีรายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท นั้นพบว่ามีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และในส่วนของครอบครัวของผู้ที่มีรายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,001 - 15,000 บาท นั้นจะมีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า และในส่วนที่มีระดับรายได้ที่มากกว่า 30,001 บาท นั้นพบว่าเป็นบ้านเดี่ยวที่มีเจ้าของเป็นนักธุรกิจทั้งไทยและต่างประเทศ

6. ระดับการศึกษา

ในส่วนของระดับการศึกษานั้น พบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 จบปริญญาตรี และพบบ้างในส่วนที่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น และมัธยมศึกษาตอนปลาย

อีกทั้งพบว่าในส่วนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ในปัจจุบัน ไม่ได้มีสมาชิกในครอบครัวที่กำลังศึกษาอยู่ในพื้นที่ หรือพื้นที่ใกล้เคียงเลย ซึ่งแสดงว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่เข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเนื่องจากมีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง และเพื่อต้องการความสะดวกในการเดินทาง เพราะพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีรูปแบบการคมนาคมที่หลากหลาย จึงทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาความสะดวกต่อการเดินทางเพื่อไปประกอบกิจกรรมยังพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวกมากกว่าพื้นที่อื่นๆ

7. อาชีพ

ในส่วนของอาชีพนั้นพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 33 มีอาชีพรับราชการ ,ร้อยละ 21 มีอาชีพส่วนตัว และพนักงานบริษัท และพบว่าอีก ร้อยละ 16.7 มีอาชีพเป็นลูกจ้าง และร้อยละ 9.3 มีอาชีพค้าขาย

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่า ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาประมาณ 5 ปี โดยพบว่ามีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาน้อยที่สุด 1 ปี 2 เดือน โดยในส่วนของลักษณะการครอบครองอาคารนั้นพบว่าส่วนใหญ่มีลักษณะแบบเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าลักษณะการครอบครองอาคารแบบที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แสดงว่าลักษณะการอยู่อาศัยนั้นเป็นการอยู่อาศัยที่ไม่ถาวร และจากกิจกรรมในอาคารพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นมีลักษณะกิจกรรมในอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงช่วงอายุของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่าอยู่ในวัยทำงานเป็นส่วนใหญ่ คือช่วงอายุ 19 - 35 ปี และจากสถานภาพที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกันระหว่าง โสดกับแต่งงาน จึงแสดงว่าไม่ค่อยมีการอยู่อาศัยแบบลักษณะของครอบครัว จึงกล่าวได้ว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง เพราะพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญ และเป็นแหล่งงานที่หลากหลาย อีกทั้งมีความสะดวกในการเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่นๆ จึงทำให้มีลักษณะการเข้ามาอยู่อาศัยแบบชั่วคราว อีกทั้งเมื่อพิจารณาจากระดับรายได้ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น พบว่ามีระดับรายได้ปานกลาง จึงทำให้ไม่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีระดับราคาที่ดินสูงได้

โดยสรุปได้ว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้นั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีศักยภาพของความเป็นพื้นที่ด้านพาณิชยกรรมสูงจึงทำให้พื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งงานที่หลากหลาย มีการประกอบอาชีพมากมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

2. พื้นที่ศึกษามีศักยภาพสูงในการเดินทาง เนื่องจากมีระบบขนส่งที่หลากหลายและทันสมัย ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเพื่อติดต่อพื้นที่รอบนอก ซึ่งความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยผู้คนมักต้องการได้รับความสะดวกในการ

เดินทางจากบ้านเพื่อไปทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทางมักรวมอยู่ในศูนย์กลางเมือง ผู้คนจึงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการเดินทางที่สะดวกดังเช่นพื้นที่ศึกษาที่ส่งผลให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

3. จากระดับรายได้ที่ปานกลางของผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น ประกอบกับการมีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง จึงส่งผลให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้นมีความจำเป็นต้องเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษา เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จึงส่งผลให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษาสามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.2 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว

โดยเมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการดำรงอยู่ได้ของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาซึ่งมีศักยภาพของความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงนั้น ได้จำแนกลักษณะของที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวตามระยะเวลาในการอยู่อาศัย เพื่อที่จะบ่งบอกถึงเหตุผลตามประเภทของผู้ที่อาศัยอยู่ตามสภาพที่เป็นจริง โดยพบว่า สามารถแบ่งประเภทของที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวได้ 2 ลักษณะ คือ

5.2.2.1 ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ในพื้นที่ศึกษา

5.2.2.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ทั้ง 2 ประเภทนั้นมีลักษณะของประชากร และเหตุผลในการดำรงอยู่ คือ

5.2.2.1. ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานนั้น คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัย มากกว่า 10 ปี ขึ้นไปนั้น มีร้อยละ 69.4 ซึ่งนับได้ว่าเป็นประชากรส่วนใหญ่ของผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว และจากรยะเวลาดังกล่าวเป็นการแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูง โดยแสดงถึงการใช้ชีวิตประจำวันและการมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน ซึ่งจากรยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ ก็เป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจต่อพื้นที่ศึกษาที่ตนอาศัยอยู่ในระดับหนึ่ง จึงสามารถส่งผลให้มีการดำรงอาศัยอยู่ได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาที่มีการอยู่อาศัยเป็นระยะเวลานานนั้น ส่วนใหญ่มักมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ฝั่งถนน คือ ถนนสีลม และริมถนนสายรองที่ติดกับถนนสายหลัก โดยมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ที่อยู่ติดๆกัน มีการเดินทางที่สะดวกต่อการเข้าถึง แต่ก็มีปัญหาในเรื่องพื้นที่จอดรถ เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยถูกนำมาใช้ประโยชน์จนหมด

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นเวลานานนั้น มีลักษณะอาคาร ดังนี้

1 ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 60 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย ร้อยละ 28 เช่าหรือเช่าจากเจ้าของอาคาร และร้อยละ 12 มีการอยู่อาศัยกับญาติ โดยส่วนใหญ่พบว่าอาศัยอยู่กับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของเช่นกัน และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่าลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนี้มี 2 ลักษณะ คือ ลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของ โดยรวมลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย กับที่มีการอาศัยอยู่กับญาติไว้ด้วยกัน และลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า โดยพบว่าร้อยละ 72 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของ และร้อยละ 28 เป็นลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า

จากลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของมากกว่าการครอบครองอาคารแบบเช่านั้น แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง อีกทั้งยังเป็นสิ่งที่แสดงถึงความพร้อมในที่อยู่อาศัย จึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าที่สูง

2 กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 60 มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสม คือ มีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยปะปนกัน โดยมักจะใช้อาคารชั้นล่างเพื่อกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม เช่น ร้านอาหาร ร้านเครื่องเขียน ร้านเสื้อผ้า ร้านอัญมณี เป็นต้น และมีกิจกรรมการพักอาศัยในชั้นบนของอาคารนั้นๆ . โดยมักพบในรูปแบบของตึกแถวที่เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีลม และถนนสายรองต่างๆ เช่น ถนนศาลาแดง ถนนคอนเวนซ์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่ามีย้อยละ 40 ที่มีกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่พบว่ามียบางส่วนที่มีลักษณะของอาชีพที่มีการค้าขายเช่นกัน โดยเป็นลักษณะของการออกมาขายของบริเวณริมถนนสีลมในเวลา กลางคืนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ และคนไทยที่เข้ามาท่องเที่ยวบริเวณถนนสีลม เช่น ขายเสื้อผ้า เป็นต้น จึงมักพบว่าบริเวณชั้นล่างของอาคารตึกแถวมักกลายเป็นที่เก็บของเพื่อเอาออกมาขายในเวลา กลางคืนนั่นเอง ซึ่งพบว่าอาคารตึกแถวเหล่านี้มีลักษณะที่แออัด โดยตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นถนนซอยแคบที่อยู่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไปในพื้นที่ศึกษา และเป็นทำเลที่ไม่เหมาะต่อการทำ การค้า

จากกิจกรรมในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่เป็นแบบผสมเชิงพาณิชย์ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น เป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยมาประยุกต์กับศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่เป็นพาณิชย์กรรมได้อย่างเหมาะสม และเป็น

การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งยังสามารถส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนั้นยังคงดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้ อย่างสะดวกสบาย

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของลักษณะของประชากรที่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีลักษณะอยู่กันแบบครอบครัว ซึ่งสมาชิกภายในครัวเรือนนั้นมีประมาณ 2 - 4 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดปานกลาง และพบบ้างว่ามีลักษณะของครอบครัวขนาดใหญ่ คือ มีสมาชิกประมาณ 6 คนต่อครัวเรือน

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีสัดส่วนของสถานภาพที่ใกล้เคียงกัน คือ พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 45.8 และสถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 41.1 รองลงมา

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ถึงร้อยละ 76 และเป็นเพศหญิง ร้อยละ 24

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 36 - 59 ปี ถึงร้อยละ 60 โดยมีช่วงอายุ 19 - 35 ปี และช่วงอายุมากกว่า 60 ปี รองลงมาตามลำดับ

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นอยู่ในวัยทำงาน คือ ตั้งแต่อายุระหว่าง 19 - 59 ปี ถึงร้อยละ 90 ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง และพบว่าในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่มีระยะเวลาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานมีผู้สูงอายุอยู่ในที่อาศัย ซึ่งแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูงเช่นกัน

5. รายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 41.7 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 30,001 บาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 58.4 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 20,001 บาท

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีระดับรายได้ที่สูง จึงทำให้สามารถต่อสู้กับสภาพราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษาที่สูงขึ้นได้

6. ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีระดับการศึกษาที่สูง คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 32 มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าปริญญาตรี และร้อยละ 24 มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ร้อยละ 56 มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าระดับปริญญาตรี

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 44 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยพบว่าร้อยละ 63.6 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา และร้อยละ 27.3 ใช้สถานศึกษาทั้งในและนอกพื้นที่ศึกษา ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยรวมก็จะพบว่าปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาถึงร้อยละ 90.9 ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษาในระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา และมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมาเป็นระยะเวลานานยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

7. อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีอาชีพที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่มีอาชีพส่วนตัว เช่น ค้าขาย ถึงร้อยละ 52 มีอาชีพพนักงานบริษัท ร้อยละ 20 และอาชีพลูกจ้าง ร้อยละ 12 ตามลำดับ โดยมีที่ทำงานในพื้นที่ศึกษาและบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะอาชีพค้าขายที่มีกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยซึ่งมักมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีลมดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากความสำเร็จเปรียบทางเศรษฐกิจและความพร้อมของพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะความเป็นศูนย์กลาง การดำเนินเป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้อาชีพส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีอาชีพค้าขาย เพราะผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ เพื่อกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในพื้นที่ศึกษา ดังจะเห็นได้จากกิจกรรมในการในอาคารที่พักอาศัยที่เป็นแบบผสมผสานการอยู่อาศัยกับการพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมาประยุกต์กับศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่เป็นพาณิชย์กรรมได้อย่างเหมาะสมและใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ และยังสามารถส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

8. การสืบทอดทางมรดก

การสืบทอดอาคารที่พักอาศัยทางมรดก เป็นการแสดงถึงการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ โดยจากการที่มีการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน จะเป็นการแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง โดยจากการศึกษาพบว่าส่วนหนึ่งผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีลักษณะการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ คือ มีการสืบทอดอาคารที่พักอาศัยทางมรดก ร้อยละ 28 จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความคุ้นชินกับพื้นที่มาตั้งแต่อดีต มีความผูกพัน และความพึงพอใจต่อพื้นที่ที่ตนอาศัย ประกอบกับมีความพร้อมด้านที่อยู่อาศัยที่ไม่ต้องมีการลงทุนในการปลูกสร้าง จึงทำให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวข้างต้นนั้น พบว่าระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยประมาณ 29 ปี โดยมีระยะเวลาในการอาศัยนานสูงสุด คือ 60 ปี ซึ่งนั่นเป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงความผูกพันต่อพื้นที่ที่มีการอยู่อาศัยมาหลายช่วงอายุของคนในครอบครัว เราจึงพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีลักษณะของความเป็นครอบครัว มีหลายช่วงอายุในที่อยู่อาศัย มีเด็กที่กำลังศึกษาในพื้นที่ศึกษา ตลอดจนผู้สูงอายุที่มีความผูกพันต่อพื้นที่ ประกอบกับลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ที่ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร ทั้งที่จากการได้รับมรดกตกทอด และจากการที่ซื้อที่อยู่อาศัย จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีลักษณะของความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง มีการดำรงชีวิตในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา และเมื่อพิจารณากิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานาน ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมอย่างเด่นชัดมากกว่าที่อยู่อาศัย

ประเภทอื่นๆ กล่าวคือ มีการประยุกต์การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับประเภทพาณิชยกรรมเข้าไว้ด้วยกัน จึงพบว่าอาชีพส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีอาชีพค้าขายในอาคารที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากความได้เปรียบทางด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพาณิชยกรรมสูง จึงก่อให้เกิดความได้เปรียบทางการค้ามากกว่าพื้นที่อื่นๆ ดังนั้นการใช้ประโยชน์จากอาคารที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่มีลักษณะทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักจึงมีความได้เปรียบกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ จึงส่งผลให้ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีระดับรายได้ที่สูง สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีระดับราคาที่ดินที่สูงได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานนั้น มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน โดยระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นเป็นปัจจัยหนึ่งที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง โดยจะเห็นได้จากระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ที่มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษามาก และเป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษาในภาพรวมได้ในระดับหนึ่งจึงสามารถทำให้ผู้อยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เป็นระยะเวลาานาน และเมื่อมีการอยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆเป็นเวลานาน ก็จะส่งผลให้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงทำให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

2. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานนั้น มีลักษณะของการตกทอดที่อยู่อาศัยจากรพบุรุษ จึงทำให้มีความพร้อมทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงทั้งด้านกายภาพและทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อความพร้อมด้านที่อยู่อาศัยและความสะดวกในการดำเนินชีวิต จึงทำให้มีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

3. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานนั้น มีกิจกรรมในการอยู่อาศัยผสมกับพาณิชยกรรมที่ต้องอาศัยความมีศักยภาพที่สูงด้านพาณิชยกรรมของพื้นที่ศึกษา โดยจะเห็นได้จากการเป็นพื้นที่ที่มีความเติบโตทางธุรกิจสูงของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้น มีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

4. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานนั้น มีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ร้อยละ 10 มีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว ซึ่งผู้สูงอายุเหล่านี้มักมีความผูกพันต่อพื้นที่ที่ตนอยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน จึงทำให้เกิดความรู้สึกคิดที่ ไม่ต้องการ

ย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา เป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

5. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานั้น มีเด็ก หรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่ อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานั้นในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น ร้อยละ 44 มีเด็กหรือ บุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งสะดวกต่อการเดินทางที่ไม่ต้องออกนอก พื้นที่ในเวลาเร่งรีบ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

6. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานั้น มีความ เป็นเจ้าของในที่ดินและอาคาร ทั้งที่ซื้อเพื่อเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา และทั้งที่มีการตกทอดทาง บรรพบุรุษ ซึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง และมีความต้องการที่จะเข้ามาอยู่อาศัย ในพื้นที่จึงทำให้สามารถต่อสู้กับราคาที่ดินที่สูงของพื้นที่ศึกษาได้ ซึ่งการอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นเว ลานานนี้อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีอัตราความเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารสูงขึ้นด้วย

7. ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาเวลานั้น มีราย ได้ต่อครัวเรือนสูง จึงทำให้มีศักยภาพพอที่จะเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้ โดย รายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะใน พื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดิน สูงได้

5.2.2.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา น้อยกว่า 10 ปี โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัย น้อยกว่า 10 ปี นั้นมีร้อยละ 30.6 ซึ่งเป็นจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว และจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ แสดงว่าไม่มีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษาเหมือนกับผู้อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลานานแบบข้างต้น จึงย่อมมีสาเหตุให้เลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา และส่งผลต่อการอาศัยอยู่เรื่อยมาในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันได้

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาที่มีการอยู่อาศัยเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 10 ปี นั้น ส่วนใหญ่มักมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษา ทั้ง 2 ฝั่งถนน คือ ถนนสีลม และริมถนนสายรองที่ติดกับถนนสายหลัก โดยมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ที่อยู่ติดๆกัน มีการเดินทางที่สะดวกต่อการเข้าถึง แต่ยังมีปัญหาในเรื่องพื้นที่จอดรถ เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยถูกนำมาใช้ประโยชน์จนหมด

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาที่ผู้อยู่อาศัยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นเวลาน้อยกว่า 10 ปี นั้น มีลักษณะอาคาร ดังนี้

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 54.6 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่าหรือเช่าจากเจ้าของอาคาร ร้อยละ 27.2 มีการอยู่อาศัยกับญาติ โดยส่วนใหญ่พบว่าอาศัยอยู่กับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของเช่นกัน และร้อยละ 18.2 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคาร และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่าลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนั้นมี 2 ลักษณะ คือ ลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของ โดยรวมลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย กับที่มีการอาศัยอยู่กับญาติไว้ด้วยกัน และลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า โดยพบว่าร้อยละ 54.6 เป็นลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า และร้อยละ 45.4 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของ

จากลักษณะการครอบครองอาคารของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ที่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเช่ามากกว่าการครอบครองที่เป็นแบบเจ้าของอาคาร ซึ่งแสดงถึงการมีความต้องการที่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าที่สูง

2. กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 72.7 มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสม คือ มีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยปะปนกัน โดยมักจะใช้อาคารชั้นล่างเพื่อกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม เช่น ร้านอาหาร เป็นต้น และมีกิจกรรมการพักอาศัยในชั้นบนของอาคารนั้นๆ โดยมักพบในรูปแบบของตึกแถวที่เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีลม และถนนสายรองต่างๆ เช่น ถนนศาลาแดง ถนนคอนเวนต์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่ามียอดร้อยละ 27.3 ที่มีกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่พบว่ามียอดบางส่วนที่มีลักษณะของอาชีพที่มีการค้าขายเช่นเดียวกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ที่เป็นลักษณะของการออกมาขายของบริเวณริมถนนสีลมในเวลากลางคืนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ และคนไทยที่เข้ามาท่องเที่ยวบริเวณถนนสีลม เช่น ขายเสื้อผ้า เป็นต้น จึงมักพบว่าบริเวณชั้นล่างของอาคารตึกแถวมักกลายเป็นที่เก็บของเพื่อเอาออกมาขายในเวลากลางคืนนั่นเอง ซึ่งพบว่าอาคารตึกแถวเหล่านี้มีลักษณะที่แออัด โดยตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นถนนซอยแคบที่อยู่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไปในพื้นที่ศึกษา และเป็นทำเลที่ไม่เหมาะต่อการทำการค้า

จากกิจกรรมในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่เป็นแบบผสมเชิงพาณิชย์ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น เป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมาประยุกต์กับศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่เป็นพาณิชย์กรรมได้อย่างเหมาะสม และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งยังสามารถส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนั้นยังคงดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้ อย่างสะดวกสบาย

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของลักษณะของประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปีในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้น มีดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะอยู่กันแบบครอบครัว ซึ่งสมาชิกภายในครัวเรือนนั้นมีประมาณ 5 - 7 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดใหญ่

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีสัดส่วนของสถานภาพที่ใกล้เคียงกัน คือ พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 54.5 และสถานภาพแต่งงาน รองลงมา

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ถึงร้อยละ 54.5 และเป็นเพศหญิง รองลงมา

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 19 - 35 ปี ถึงร้อยละ 90 โดยมีช่วงอายุ 36 - 59 ปี และรองลงมา

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุส่วนใหญ่ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น อยู่ในวัยทำงาน คือ ตั้งแต่อายุระหว่าง 19 - 59 ปี ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง

5. รายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 46 มีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท และร้อยละ 18.2 มีระดับรายได้มากกว่า 30,001 บาท , ระดับรายได้ระหว่าง 5,001 - 10,000 และ ระดับรายได้ระหว่าง 10,001 - 15,000 บาท ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 64.2 มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนที่มากกว่า 20,001 บาท

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีระดับรายได้ที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ระหว่างระดับรายได้ปานกลางและระดับรายได้ที่สูง แต่พบว่าบางส่วนมีระดับรายได้ที่ต่ำ ซึ่งส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง เช่น เย็บผ้า เป็นต้น

6. ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีระดับการศึกษาที่สูง คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 45.5 มีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี และระดับการศึกษามัธยม., ปวศ. และมัธยมปลาย รองลงมา

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 45 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยพบว่า ร้อยละ 20 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา และร้อยละ 20 ใช้สถานศึกษาทั้งในและนอกพื้นที่ศึกษา ซึ่งเมื่อพิจารณาโดยรวมก็จะพบว่าปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ร้อยละ 40 ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษานอกระบบ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษายังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

7. อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีอาชีพที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่มีอาชีพส่วนตัว เช่น ค้าขาย ถึงร้อยละ 40 มีอาชีพพนักงานบริษัท ร้อยละ 20 และอาชีพลูกจ้าง ร้อยละ 20 ตามลำดับ โดยมีที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะอาชีพค้าขายที่มีกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยซึ่งมักมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสี่เลน และถนนสายหลัก จึงเป็นการเอื้อต่อการเข้าถึง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อกิจกรรมด้านพาณิชย์ของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยน้อยกว่า 10 ปีนั้นพบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาประมาณ 4 ปี โดยพบว่ามีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาน้อยที่สุด 5 เดือน โดยมีลักษณะครอบครัวที่เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ และเมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองอาคารของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่าส่วนใหญ่เป็นลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า ซึ่งมีความสอดคล้องกับระดับรายได้ของของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา เพราะพบว่าระดับรายได้นั้นส่วนใหญ่มีระดับรายได้ปานกลางและพบบ้างว่าบางส่วนมีระดับรายได้ที่ต่ำ และจากความสำเร็จทางเศรษฐกิจและความพร้อมของพื้นที่ศึกษาโดยเฉพาะความเป็นศูนย์กลางการค้านี้ ส่งผลให้ผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่เป็นวัยทำงานซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษาที่มีศักยภาพด้านพาณิชย์กรรม และเมื่อพิจารณาอาชีพนั้นพบว่าอาชีพส่วนใหญ่ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย ทั้งที่มีการประกอบกิจการค้าขายในที่อยู่อาศัย และที่มีการนำของออกมาขายในเวลากลางคืนบริเวณริมถนนสี่เลนแก่นักท่องเที่ยว เพราะผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์

เอ็กสตรานเป็นเอ็กสตร้าที่ส่งเงินไว้สำหรับให้เงินเพื่อการศึกษา... เมื่ออยู่ได้เห็น... ใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในพื้นที่ศึกษา ดังจะเห็นได้จากกิจกรรมในการในอาคารที่พักอาศัยที่เป็นแบบผสมผสานการอยู่อาศัยกับการพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นการแสดงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมาประยุกต์กับศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่เป็นพาณิชย์กรรมได้อย่างเหมาะสมและใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ และยังสามารถส่งผลให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีศักยภาพของความเป็นพื้นที่ด้านพาณิชย์กรรมสูงจึงทำให้พื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งงานที่หลากหลาย มีการประกอบอาชีพมากมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

2. ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้นมีกิจกรรมในการอยู่อาศัยผสมกับพาณิชย์กรรมที่ต้องอาศัยพื้นที่ศึกษาที่มีศักยภาพสูงด้านพาณิชย์กรรมในการดึงดูดลูกค้า จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

3. พื้นที่ศึกษามีศักยภาพสูงในการเดินทาง เนื่องจากมีระบบขนส่งที่หลากหลายและทันสมัย ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเพื่อติดต่อพื้นที่รอบนอก ซึ่งความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยผู้คนมักต้องการได้รับความสะดวกในการเดินทางจากบ้านเพื่อไปทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทางมักรวมอยู่ในศูนย์กลางเมือง ผู้คนจึงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการเดินทางที่สะดวกดังเช่นพื้นที่ศึกษาที่ส่งผลให้ผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

5.2.3 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจพบว่าในเขตพื้นที่ศึกษามีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 17 ของประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด

โดยเมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการดำรงอยู่ได้ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษาซึ่งมีศักยภาพสูงของความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมนั้น ได้จำแนกลักษณะของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เพื่อที่จะบ่งบอกถึงเหตุผลตามประเภทของผู้อยู่อาศัยตามสภาพที่เป็นจริง โดยพบว่าสามารถจำแนกประเภทของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้ 2 ลักษณะ คือ

5.2.3.1 ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่ศึกษา

5.2.3.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่ศึกษา

โดยผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ทั้ง 2 ประเภทนี้ มีลักษณะของประชากรและเหตุผลในการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษา คือ

5.2.3.1 ผู้ที่อาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่ศึกษา

ผู้อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา เป็นระยะเวลานานนั้น คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัย มากกว่า 10 ปี ขึ้นไปนั้น มีร้อยละ 80 ซึ่งนับได้ว่าเป็นประชากรส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และจากระยะเวลาดังกล่าวเป็นการแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูง แสดงถึงการใช้ชีวิตประจำวันและการมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน ซึ่งจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้ ก็เป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจต่อพื้นที่ศึกษาที่ตนอาศัยอยู่ได้ในระดับหนึ่ง จึงสามารถส่งผลให้มีการดำรงอาศัยอยู่ได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลานานนั้น มักอยู่ในรูปของบ้านจัดสรร ที่มีที่ตั้งบริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา เช่น บริเวณถัดจากถนนสายรองต่างๆ เช่น ถนนสาลาแดง ถนนปั้น เป็นต้น และมีถนนเป็นของตนเองไว้เพื่อบริการผู้พักอาศัย

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอาศัยเป็นเวลานานนั้นมีลักษณะอาคาร ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีลักษณะการครอบครองอาคาร 2 ลักษณะ คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 91.7 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย และร้อยละ 8.3 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า

จากลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของมากกว่าการครอบครองอาคารแบบเช่านั้น แสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง อีกทั้งยังเป็นสิ่งที่แสดงถึงความพร้อมในที่อยู่อาศัย จึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าที่สูง

2. กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 มีกิจกรรมการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และร้อยละ 33.3 มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสม คือ มีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยปะปนกัน โดยมักจะใช้อาคารชั้นล่างเพื่อกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม เช่น ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านทำผม เป็นต้น และมีกิจกรรมการพักอาศัยในชั้นบนของอาคารนั้นๆ

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของลักษณะของประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นมีลักษณะอยู่กันแบบครอบครัว ซึ่งสมาชิกภายในครัวเรือนนั้นมีประมาณ 4 - 6 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดปานกลาง และพบว่าร้อยละของครอบครัวขนาดใหญ่ คือ มีสมาชิกประมาณ 8 - 10 คนต่อครัวเรือน

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีสัดส่วนของสถานภาพที่ใกล้เคียงกัน คือ พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 80 และสถานภาพโสด ร้อยละ 20 รองลงมา

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 60 และเป็นเพศหญิง ร้อยละ 40

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 36 - 59 ปี ถึงร้อยละ 50 โดยมีช่วงอายุ มากกว่า 60 ปี ร้อยละ 33.3 และช่วงอายุ 19 - 35 ปี ร้อยละ 16.7 รองลงมาตามลำดับ

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นอยู่ในวัยทำงาน คือ ตั้งแต่อายุระหว่าง 19 - 59 ปี ถึงร้อยละ 66.7 ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง อีกทั้งยังพบว่าในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีระยะเวลาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานมีผู้สูงอายุอยู่ในที่อยู่อาศัย ซึ่งแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่สูงเช่นกัน

5. รายได้ต่อครัวเรือน

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.3 มีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท และร้อยละ 33.3 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 30,001 บาท และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 91.6 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 20,001 บาท

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นมีระดับรายได้ที่สูง จึงทำให้สามารถต่อสู้กับสภาพราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษาที่สูงขึ้นได้

6. ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีระดับการศึกษาปานกลาง คือ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ระหว่างมัธยมปลาย ถึงระดับปริญญาตรี ร้อยละ 58.4 และพบบ้างที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 8.3

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 58 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 57.1 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และยังมีโรงเรียนที่ให้ศึกษานอกระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา และมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลานานในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวยังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มาเป็นระยะเวลานานยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 50 มีอาชีพส่วนตัว เช่น ค้าขาย ซึ่งส่วนหนึ่งมีการประกอบกิจกรรมด้านพาณิชย์ในอาคารที่พักอาศัย และอาชีพพนักงานบริษัท และแม่บ้าน ร้อยละ 25 ตามลำดับ โดยมีสถานที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง

จากความได้เปรียบทางเศรษฐกิจและความพร้อมของพื้นที่ศึกษาโดยเฉพาะความเป็นศูนย์กลางการค้านั้นเป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้ส่วนหนึ่งของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นมีอาชีพค้าขาย หรือประกอบกิจกรรมด้านพาณิชย์ในอาคารที่พักอาศัย จึงสามารถส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ข้างต้นนั้น พบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานนั้นมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยประมาณ 18 ปี โดยมีระยะเวลาในการอาศัยนานสูงสุด คือ 24 ปี ซึ่งถือว่าเป็นประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยนานเป็นอันดับที่ 3 รองจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และตึกแถว ซึ่งเป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงความผูกพันต่อพื้นที่ที่มีการอยู่อาศัย มีการดำรงชีวิตในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา แต่จากระยะเวลาในการอยู่อาศัยนาน มากกว่า 10 ปีในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นกลับพบว่าไม่มีลักษณะของการได้รับมรดกตกทอดที่อยู่อาศัยจากบรรพบุรุษเหมือนกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และตึกแถว ซึ่งแสดงว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับประชากรที่มีความต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษา เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม แต่มีลักษณะการอยู่อาศัยที่มีความถาวรมากกว่า โดยเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นโครงการบ้านจัดสรร และพบว่าในลักษณะของครัวเรือนนั้นส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นครอบครัวขนาดปานกลางจนถึงครอบครัวขนาดใหญ่ มีหลายช่วงอายุในที่อยู่อาศัย มีเด็กที่กำลังศึกษาในพื้นที่ศึกษาตลอดจนผู้สูงอายุที่มีความผูกพันต่อพื้นที่ซึ่งแสดงถึงลักษณะของการอยู่อาศัยที่มีลักษณะถาวรในพื้นที่ศึกษา ประกอบกับลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ที่ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารจากการที่ซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าลักษณะการครอบครองแบบเช่า จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีลักษณะของความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง และเมื่อพิจารณากิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาปานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น พบว่าส่วนใหญ่มีกิจกรรมในอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และพบบ้างว่ามี

ลักษณะกิจกรรมในอาคารที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม กล่าวคือ มีการประยุกต์การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับประเภทพาณิชย์กรรมเข้าไว้ด้วยกัน จึงพบว่ามีอาชีพค้าขายในอาคารที่อยู่อาศัย และการทำที่พักอาศัยเป็นสำนักงานร่วมด้วย ทั้งนี้เนื่องจากความได้เปรียบทางด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพาณิชย์กรรมสูง จึงก่อให้เกิดความได้เปรียบทางการค้ามากกว่าพื้นที่อื่นๆ ส่วนอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่มีกิจกรรมในอาคารแบบอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว นั้น พบว่าส่วนใหญ่มีอาชีพส่วนตัว และเป็นพนักงานบริษัท และพบว่าระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้นมีระดับรายได้ที่สูง สามารถเลือกและดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีระดับราคาที่ดินที่สูงได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีรายได้ต่อครัวเรือนสูง จึงทำให้มีศักยภาพพอที่จะเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้ โดยรายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน โดยระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นเป็นปัจจัยหนึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง โดยจะเห็นได้จากระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ที่มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษามาก และเป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษาในภาพรวมได้ในระดับหนึ่งจึงสามารถทำให้อยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เป็นระยะเวลาานาน และเมื่อมีการอยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆเป็นเวลานาน ก็จะส่งผลให้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงทำให้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

3. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ร้อยละ 33.3 มีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัว ซึ่งผู้สูงอายุเหล่านี้มักมีความผูกพันต่อพื้นที่ที่ตนเข้ามาเป็นเจ้าของและอยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน จึงทำให้เกิดความรู้สึกติดที่ ไม่ต้องการย้ายไปอยู่ที่อื่น จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น ร้อยละ 58 มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งสะดวกต่อการเดินทางที่ไม่ต้องออกนอกพื้นที่ในเวลาเร่งรีบ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

5. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยพบว่าส่วนหนึ่งมีการประกอบกิจกรรมด้านพาณิชย์ในอาคารที่พักอาศัย และมีอาชีพพนักงานบริษัท อาชีพส่วนตัว ที่มีสถานที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา

6. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของในที่ดินและอาคาร จากการซื้อเพื่อเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง และมีความต้องการที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่จึงทำให้สามารถต่อสู้กับราคาที่ดินที่สูงของพื้นที่ศึกษาได้ ซึ่งจากลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของในที่ดินและอาคารนั้นจึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานจนถึงปัจจุบันนั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา



5.2.3.2 ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่ศึกษา

ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาน้อยกว่า 10 ปี โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัย น้อยกว่า 10 ปีนั้น มีร้อยละ 20 โดยจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลาไม่นานนี้ แสดงว่าไม่มีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษาเหมือนกับผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลานานแบบข้างต้น จึงย่อมมีสาเหตุให้เลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา และส่งผลต่อการอาศัยอยู่เรื่อยมาในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันได้

โดยผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา มีลักษณะที่ตั้งอาคาร กิจกรรมการใช้อาคาร และลักษณะของประชากรดังนี้

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 10 ปีนั้น มักมีที่ตั้งเช่นเดียวกับทาวน์เฮ้าส์ที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลานาน คือ จะอยู่ในรูปของบ้านจัดสรร ที่มีที่ตั้งบริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา เช่น บริเวณถัดจากถนนสายรองต่างๆ เช่น ถนนศาลาแดง ถนนปั้น เป็นต้น และมีถนนเป็นของตนเองไว้เพื่อบริการผู้พักอาศัย

2) ลักษณะอาคาร

โดยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษาที่มีระยะเวลาการอาศัยเป็นเวลาน้อยกว่า 10 ปีนั้น มีลักษณะอาคาร ดังนี้

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะการครอบครองอาคาร 2 ลักษณะ คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 อาศัยอยู่กับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและอาคารที่พักอาศัย และร้อยละ 33.3 มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า

จากลักษณะการครอบครองอาคารของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ที่ส่วนใหญ่มีลักษณะอยู่อาศัยกับญาติที่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของนั้น แสดงถึงความพร้อมในที่อยู่อาศัยจึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาเช่าที่สูง

2 กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 60 มีกิจกรรมการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และร้อยละ 40 มีกิจกรรมการอยู่อาศัยแบบผสม คือ มีกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัยปะปนกัน โดยมักจะใช้อาคารชั้นล่างเพื่อกิจกรรมทางพาณิชยกรรม เช่น ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านทำผม เป็นต้น และมีกิจกรรมการพักอาศัยในชั้นบนของอาคารนั้นๆ

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของลักษณะของประชากรที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นั้น มีดังนี้

1 ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะอยู่กันแบบครอบครัว ซึ่งสมาชิกภายในครัวเรือนนั้นมีประมาณ 4 - 5 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดปานกลาง และพบบ้างว่ามีลักษณะของครอบครัวขนาดเล็ก คือ มีสมาชิกประมาณ 2 คนต่อครัวเรือน

2. สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพสถานภาพโสด ร้อยละ 64 และสถานภาพแต่งงาน รองลงมา

3. เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 66.7 และเป็นเพศชาย ร้อยละ 33.3

4. ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 80 มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 19 - 35 ปี และช่วงอายุระหว่าง 36 - 59 ปี รองลงมา

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุส่วนใหญ่ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นอยู่ในวัยทำงาน คือ ตั้งแต่อายุระหว่าง 19 - 59 ปี ทั้งสิ้น ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมสูง

5 รายได้ต่อครัวเรือน

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 40 มีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 15,001 - 20,000 บาท และร้อยละ 33.3 มีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 73.3 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 15,001 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นมีระดับรายได้ปานกลาง ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับลักษณะการครอบครองอาคาร จึงพบว่ามีลักษณะที่สอดคล้องกัน คือ มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบอาศัยอยู่กับญาติ และแบบเช่า ซึ่งในลักษณะการครอบครองอาคารแบบอาศัยอยู่กับญาตินั้นสามารถทำให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีระดับราคาที่ดินที่สูงได้ เนื่องจากไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในเรื่องที่อยู่อาศัย

6 ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีระดับการศึกษาที่สูง คือ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 87

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 70 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยพบว่าร้อยละ 33.3 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษานอกระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา และมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษายังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

7 อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท และแม่บ้าน ร้อยละ 33.3 ตามลำดับ โดยมีสถานที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง

จากความเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา เราจึงพบว่าอาชีพส่วนใหญ่ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีลักษณะอาชีพที่สอดคล้องกับพื้นที่ศึกษา คือ มีอาชีพพนักงานบริษัทเป็นส่วนใหญ่ ที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้ผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษาข้างต้นนั้น พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่ประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 10 ปีนั้น ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยประมาณ 3 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาในการอาศัยน้อยที่สุด คือ 8 เดือน โดยพบว่าส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นการอยู่อาศัยกับญาติ ซึ่งแสดงว่าเป็นผู้ที่มิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ในเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใช้เห็นชอบในการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษา และเป็นลักษณะการอยู่อาศัยที่ไม่ถาวร ซึ่งในการที่มีการอาศัยอยู่กับภูมิกิจนั้นแสดงถึงความพร้อมในอาคารที่พักอาศัยที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะของครัวเรือนของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่า ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นครอบครัวขนาดปานกลาง และครอบครัวขนาดเล็ก มีเด็กที่กำลังศึกษาในพื้นที่ศึกษา ตลอดจนวัยทำงาน โดยกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น พบว่า ส่วนใหญ่มีกิจกรรมในอาคารที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และพบบ้างว่ามีลักษณะกิจกรรมในอาคารที่เป็นแบบผสม คือ มีการประยุกต์การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับประเภทพาณิชยกรรมเข้าไว้ด้วยกัน และพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทที่มีสถานที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งมีความสอดคล้องกับช่วงอายุที่พบว่าส่วนใหญ่เป็นวัยทำงาน ทั้งนี้เนื่องจากความได้เปรียบทางด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพาณิชยกรรมสูงจึงเป็นแหล่งงานดึงดูดให้มีวัยแรงงานเข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษา โดยในส่วนของระดับรายได้ของผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นมีระดับรายได้ปานกลาง ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับลักษณะการครอบครองอาคาร จึงพบว่ามีลักษณะที่สอดคล้องกัน คือ มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบอาศัยอยู่กับญาติ สามารถทำให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีระดับราคาที่ดินที่สูงได้ เนื่องจากไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในเรื่องที่อยู่อาศัย และสำหรับบุคคลที่มีสถานที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา หรือพื้นที่ใกล้เคียงก็จะเป็นการสะดวกต่อการเดินทาง และการทำงานในพื้นที่ศึกษาที่มีการคมนาคมเชื่อมโยงต่อพื้นที่อื่นๆ ได้อย่างสะดวก

โดยสรุปได้ว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา ที่สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีความพร้อมด้านที่อยู่อาศัย โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับญาติจึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากนักในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน
2. ผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยจากการศึกษาพบว่าผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง จึงทำให้ต้องเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพื่อที่จะอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน สะดวกต่อ

การทำงาน จึงส่งผลให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

3. พื้นที่ศึกษามีศักยภาพสูงในการเดินทาง เนื่องจากมีระบบขนส่งที่หลากหลายและทันสมัย ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเพื่อติดต่อพื้นที่รอบนอก ซึ่งความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยผู้คนมักต้องการได้รับความสะดวกในการเดินทางจากบ้านเพื่อไปทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทางมักรวมอยู่ในศูนย์กลางเมือง ผู้คนจึงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการเดินทางที่สะดวกดังเช่นพื้นที่ศึกษาที่ส่งผลให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

4. ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษาแทบทุกครอบครัว ทั้งนี้เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีสถานศึกษาหลายแห่ง ที่มีชื่อเสียง และมีเกือบทุกระดับยกเว้นระดับมหาวิทยาลัย และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษานอกระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา โดยมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ จึงสะดวกต่อการเดินทางที่ไม่ต้องออกนอกพื้นที่ในเวลาเร่งรีบ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่พักเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้นมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

5.2.4 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด

จากการสำรวจพบว่าในเขตพื้นที่ศึกษามีที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือย้อยละ 14 ของประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ ที่สร้างขึ้นมาเพื่อความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดเหมาะสมต่อด้านเศรษฐกิจที่ค้ำค่าต่อราคาที่ดิน ซึ่งแสดงถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่ศึกษา และสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆในพื้นที่ที่มีขนาดเท่ากัน อีกทั้งคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับในส่วนของประชากรที่เข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเนื่องจากมีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษาหรือพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งประชากรเหล่านี้นับว่าเป็นประชากรที่อาศัยอยู่จริงในพื้นที่ศึกษา และส่งผลให้จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามีมากกว่าจำนวนประชากรภาคกลางคืนที่มีอยู่ในทะเบียนราษฎร

โดยผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนี้มีลักษณะประชากร และเหตุผลในการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบัน คือ

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มักมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายรอง และริมถนนซอยที่อยู่ใกล้กับถนนสายหลัก เช่น ถนนศาลาแดง ถนนซอยคอนแวนต์ 2 และซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 1 โดยมักเป็นอาคารสูง ขนาดใหญ่ เช่น มีความสูง 15 ชั้น ขึ้นไป สามารถเข้าออกได้ค่อนข้างสะดวกในช่วงเวลาปกติ และมักทำให้จราจรติดขัดในถนนซอยในช่วงเวลาเร่งด่วน กล่าวได้ว่าเป็นการพัฒนาที่ไม่สัมพันธ์กับสภาพจราจร ของพื้นที่ศึกษา ขาดแคลนพื้นที่จอดรถ เช่น อาคารสูงในซอยแคบ และความไม่สัมพันธ์ของอาคารสูงกับพื้นที่ว่าง ซึ่งควรได้รับการพัฒนาต่อไป

2) ลักษณะอาคาร

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น มีลักษณะการครอบครองอาคาร 2 ลักษณะ คือ ส่วนใหญ่เป็นลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า ร้อยละ 84.6 โดยเป็นการเช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง และลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของห้องพัก เพียงร้อยละ 15.4

ซึ่งจากลักษณะการครอบครองอาคารข้างต้นแสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ไม่ได้มีลักษณะความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง เพราะเป็นลักษณะการอยู่อาศัยอย่างไม่ถาวร ดังจะเห็นได้จากลักษณะการครอบครองอาคารที่ส่วนใหญ่เป็นแบบเช่า เอกสารเป็นเอกสารที่ส่งวันไว้สำหรับการเช่าเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญได้เห็นว่าใบเช่าประจำเดือนนั้นเป็นการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่ออาศัย ประกอบกับระยะเวลาในการอยู่อาศัยนั้นพบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัย เพียง 3 ปี เท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นมีความจำเป็น หรือมีวัตถุประสงค์อย่างอื่นต่อพื้นที่ศึกษา จึงทำให้ต้องเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นเอง

2 กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น มีลักษณะของกิจกรรมการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ทั้งในแบบของลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า และแบบที่เป็นเจ้าของห้องพัก ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากลักษณะของห้องพักในอาคารคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว จึงไม่สามารถประกอบกิจกรรมอื่นในห้องพักได้

3) ลักษณะของประชากร

โดยในส่วนของประชากรที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น มีลักษณะของประชากร ดังนี้

1 ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มีสมาชิกภายในครัวเรือนประมาณ 3 - 4 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดเล็ก

2 สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ถึงร้อยละ 64.3 และสถานภาพแต่งงานรองลงมา

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่ไม่มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบครอบครัว

3 เพศ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ถึงร้อยละ 64.3 และเพศชาย ร้อยละ 35.7

4 ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 19 - 35 ปี ถึงร้อยละ 76.9 โดยมีช่วงอายุ 36 - 59 ปี รองลงมา และพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้น ไม่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่เลย

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น อยู่ในวัยทำงานทั้งสิ้น คือ มีอายุระหว่าง 19 - 59 ปี ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง

5 รายได้ต่อครัวเรือน

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 64.3 มีรายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 20,001 - 30,000 บาท และ ร้อยละ 28.6 มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 30,001 บาท และเมื่อพิจารณาโดยรวมพบว่า ร้อยละ 92.9 มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 20,001 บาท

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าระดับรายได้ต่อครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น มีระดับรายได้ที่สูงจึงทำให้สามารถต่อสู้กับสภาพราคา และค่าเช่าของอาคารที่พักในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาสูงได้

6 ระดับการศึกษา

จากการศึกษาผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น พบว่ามีระดับการศึกษาที่สูง คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 71.4 มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี และร้อยละ 14.3 มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าปริญญาตรี

นอกจากนี้พบว่าร้อยละ 64.3 ของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ปัจจุบันยังมีการใช้บริการสถานศึกษา โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 33.3 ใช้สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องมาจากสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีหลายแห่งที่มีชื่อเสียง และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษาอนุบาล เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา และมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งจากการที่ปัจจุบันสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาเป็นระยะเวลาานานในที่อยู่อาศัยประเภทศึกษายังมีการใช้บริการสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาอยู่นั้นก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมาเป็นระยะเวลาานยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

7 อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 61 อาชีพรับราชการ และอาชีพลูกจ้าง รองลงมา โดยมีที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง เช่น สาทร สุรวงศ์ เป็นต้น ซึ่งการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกต่อการเดินทาง โดยมีรูปแบบการคมนาคมที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นรถประจำทางที่มีโครงข่ายครอบคลุม และรถไฟฟ้าที่ทันสมัย จึงทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามีความสะดวกต่อการเดินทางเพื่อไปประกอบกิจกรรมยังพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวกมากกว่าพื้นที่อื่นๆ ซึ่งก็เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากลักษณะของประชากร ลักษณะการครองครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยนั้นพบว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นไม่มีลักษณะของการอยู่อาศัยมาตั้งแต่บรรพบุรุษ โดยส่วนใหญ่แล้วมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ประมาณ 5 ปี เท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ ที่สร้างขึ้นมาเพื่อความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด เหมาะสมต่อด้านเศรษฐกิจที่คุ้มค่าต่อราคาที่ดิน และรองรับประชากรในส่วนที่เข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีการอยู่อาศัยที่ไม่ถาวร เนื่องจากมีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา หรือพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้นจึงพบว่าในส่วนของลักษณะการครอบครองอาคารในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า โดยพบว่ามีสัดส่วนที่มากกว่าลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของห้องพัก และกิจกรรมการใช้อาคารที่ไม่ว่าจะมีลักษณะการครอบครองอาคารแบบใดก็มีกิจกรรมในอาคารที่เหมือนกัน คือ เพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น และเมื่อประกอบกับลักษณะของประชากรที่ส่วนใหญ่มีช่วงอายุที่อยู่ในวัยทำงาน และมีอาชีพพนักงานบริษัท อาชีพส่วนตัว ที่ส่วนใหญ่เป็นอาชีพที่พบเห็นทั่วไปในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง ดังนั้นจึงพบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจ และมีสำนักงานเกิดขึ้นมากมายในพื้นที่ศึกษา เราจึงพบว่าบุคคลที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อสะดวกต่อการเดินทางและการทำงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงของความเป็นพาณิชย์กรรม

โดยสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดที่สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษายจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 64.3 มีสถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง จึงทำให้ต้องเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพื่อที่จะอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน สะดวกต่อการทำงาน จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

2. พื้นที่ศึกษามีศักยภาพสูงในการเดินทาง เนื่องจากมีระบบขนส่งที่หลากหลายและทันสมัย ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเพื่อติดต่อพื้นที่รอบนอก ซึ่งความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยผู้คนมักต้องการได้รับความสะดวกในการเดินทางจากบ้านเพื่อไปทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทางมักรวมอยู่ในศูนย์กลางเมือง ผู้คนจึงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการเดินทางที่สะดวกดังเช่นพื้นที่ศึกษาที่ส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีรายได้ต่อครัวเรือนสูง จึงทำให้มีศักยภาพพอที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้ โดยรายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางการค้า จึงส่งผลให้มีระดับราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีระดับรายได้ที่สูงพอในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงได้

4. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยจากการศึกษาพบว่าครอบครัวของผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้น ร้อยละ 64.3 มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีสถานศึกษาหลายแห่ง ที่มีชื่อเสียง และมีเกือบทุกระดับยกเว้นระดับมหาวิทยาลัย และยังมีโรงเรียนที่ให้การศึกษานอกระบบ เช่น โรงเรียนสอนจัดดอกไม้ โรงเรียนคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งให้บริการทั้งคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ศึกษา โดยมีการกระจายตัวครอบคลุมทั้งพื้นที่ จึงสะดวกต่อการเดินทางที่ไม่ต้องออกนอกพื้นที่ในเวลาเร่งรีบ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีการดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน



5.2.5 การดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน

จากการสำรวจพบว่าในเขตพื้นที่ศึกษามีที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนอยู่ร้อยละ 1.29 ของประเภทการใช้ที่ดินทั้งหมด โดยที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมี 2 ชุมชน คือ ชุมชนชอยพิพัฒนา 2 ซึ่งอยู่บริเวณชอยพิพัฒนา 2 ถนนคอนแวนต์ และชุมชนชอยไวดี ซึ่งอยู่บริเวณชอยสีลม 13 โดยในที่นี้จะแยกพิจารณาในแต่ละชุมชนถึงลักษณะของประชากร และเหตุผลในการดำรงอยู่ของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษาที่อยู่อาศัยมาจนถึงปัจจุบัน

5.2.5.1 ชุมชนชอยพิพัฒนา 2

ชุมชนชอยพิพัฒนา 2 นั้นมีลักษณะเป็นชุมชนแออัด โดยมีการจัดตั้งเป็นชุมชนประกาศในกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2536 ซึ่งเดิมเป็นที่ดินของพระนางเจ้ารำไพพรรณี พระบรมราชินีในรัชกาลที่ 7 และต่อมาได้ยกให้กรมราชพัสดุ กระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้ที่เข้ามาอาศัยอยู่นั้นกรมธนารักษ์เป็นผู้ดูแล โดยมีสัญญาเช่าหน้าดินปีต่อปี

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าชุมชนชอยพิพัฒนา 2 นั้นตั้งอยู่บริเวณชอยพิพัฒนา 2 ถนนคอนแวนต์ ซึ่งมีเนื้อที่โดยรวมประมาณ 0.0192 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 12 ไร่ มีทางเข้าออกเป็นพื้นถนนคอนกรีตที่ค่อนข้างแคบ ส่วนด้านในชุมชนเป็นทางดิน ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านชั้นเดียวที่สร้างไม่มั่นคงนักอยู่ติดๆ กันค่อนข้างแออัด และมีทะเบียนบ้านจึงทำให้มีระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา และไฟฟ้าที่มีมิเตอร์ใช้ และจากการสนับสนุนของฝ่ายพัฒนาชุมชนเขตบางรัก เพื่อส่งเสริมให้ประชากรที่อาศัยในชุมชนชอยพิพัฒนา 2 มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และอนามัย ตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน จึงทำให้มีการจัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชน การจัดอบรมให้คำปรึกษาแนะนำให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ และความคิดริเริ่มในการพัฒนาชุมชน อีกทั้งมีหน่วยงานภาครัฐต่างๆ เข้ามาส่งเสริมในเรื่องของลานกีฬา และกิจกรรมด้านสาธารณสุข ซึ่งลานกีฬาของชุมชนชอยพิพัฒนา 2 นั้นเป็นลานกีฬาที่มีขนาดเล็กกว่า 1 ไร่ มีการเปิดให้เล่นตลอดเวลา และมีที่ตั้งบริเวณกลางชุมชนและจัดเป็นศูนย์รวมของคนในชุมชนแห่งนี้

2) ลักษณะอาคาร

1. ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่าเป็นส่วนใหญ่ และพบว่ามีบางส่วนที่มีการเข้ามาอยู่แบบไม่เสียค่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เช่า โดยในระยะหลังพบว่าสามารถมีการเข้ามาอยู่ได้เลย และในแต่ละหลังคาเรือนจะมีทะเบียนบ้านเป็นของตนเอง

ซึ่งจากลักษณะการครอบครองอาคารข้างต้นแสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้นไม่ได้มีลักษณะความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง โดยเจ้าของพื้นที่นั้น คือ กรมราชพัสดุ กระทรวงการคลัง จึงทำให้เป็นลักษณะการอยู่อาศัยอย่างไม่ถาวร กล่าวคือ กรมราชพัสดุสามารถเรียกคืนพื้นที่ได้ แต่เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยนั้นพบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ยาวนานกว่า 60 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้นเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ศึกษา

2. กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น มีลักษณะของกิจกรรมการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ทั้งในแบบของลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า และแบบที่อยู่อาศัยฟรี ทั้งนี้เนื่องมาจากลักษณะของชุมชนไม่เป็นที่ดึงดูดให้ประชาชนภายนอกเข้าไป อีกทั้งมีพื้นที่ในการอยู่อาศัยที่น้อยไม่เอื้อต่อการทำการค้าในที่อยู่อาศัย

3) ลักษณะของประชากร

ในพื้นที่ชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 มีประชากรอาศัยอยู่ 937 คน แบ่งเป็นชาย 458 คน และหญิง 479 คน มี 378 ครอบครัว และมี 152 หลังคาเรือน โดยประชากรที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น มีลักษณะของประชากร ดังนี้

1 ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น ส่วนใหญ่มีสมาชิกภายในครัวเรือนประมาณ 4 - 9 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพบว่าในหนึ่งหลังคาเรือนนั้นมีการอยู่อาศัยประมาณ 2 - 3 ครอบครัว ที่มีลักษณะเป็นญาติพี่น้องกัน และแต่ละครอบครัวมีสมาชิกประมาณ 2 - 3 คน

2 สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าสถานภาพของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น ก่อนข้างมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 55 และสถานภาพแต่งงานรองลงมา

3 เพศ

จากการศึกษาพบว่าเพศของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น ก่อนข้างมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 51.1 และเพศชาย ร้อยละ 48.9

4 ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 14 - 25 ปี ถึงร้อยละ 70 โดยมีช่วงอายุ 36 - 59 ปี รองลงมา และพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงานทั้งสิ้น ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง

5 รายได้ต่อครัวเรือน

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนค่อนข้างต่ำ คือ มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท

6 ระดับการศึกษา

จากการศึกษาผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น พบว่ามีระดับการศึกษาที่ต่ำ คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 73 มีการศึกษาในระดับประถม โดยมีการศึกษาในระดับมัธยมและอาชีวะ รองลงมา

นอกจากนี้พบว่าบุตรหลานของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น มีการใช้บริการสถานศึกษาในเขตพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยความสนับสนุนของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนกับกรรมการชุมชน เพื่อส่งเสริมให้ประชากรในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

7 อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ส่วนใหญ่มีอาชีพส่วนตัว เช่น ค้าขาย ร้อยละ 70 และอาชีพรับจ้างทั่วไปรองลงมา โดยมีการกระจายตัวของแหล่งทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง เช่น มีการใช้รถเข็นขายอาหาร หรือน้ำ ในบริเวณริมถนนสี่ลม หรือในซอยต่างๆที่มีพนักงานบริษัททำงานอยู่มากๆ อีกทั้งยังมีการขายอาหารหน้าโรงเรียน และสถานพยาบาลต่างๆ เป็นต้น

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าอาชีพของประชากรในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นมักไม่ค่อยมีการออกนอกพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่พื้นที่ศึกษาเป็นจุดศูนย์กลางทางการค้า และธุรกิจ จึงส่งผลให้มีประชาชนเดินทางเข้ามาทำงาน และซื้อของในพื้นที่ศึกษาเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน จึงทำให้มีจำนวนลูกค้าที่ใช้บริการจากประชากรในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 ที่มาก อีกทั้งยังเป็นการประหยัดและสะดวกในการเดินทางอีกด้วยที่มีแหล่งงานอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

8. การสืบทอดทางมรดก

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 70 มีลักษณะการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ แต่ไม่ได้มีการสืบทอดที่อยู่อาศัยทางมรดก โดยทั้งนี้เนื่องจากมีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเช่า แต่เป็นการเช่าจากภาครัฐที่มีการจัดเก็บค่าเช่าที่ราคาไม่แพงจึงทำให้ระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นเวลานานหลายรุ่น ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ที่สามารถดำรงอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยนั้นพบว่า ประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นส่วนใหญ่มีระดับรายได้ที่น้อย โดยมีอาชีพค้าขาย และรับจ้างทั่วไป จึงทำให้ไม่สามารถเลือกพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 ได้ อีกทั้งจากลักษณะของอาชีพดังกล่าวทำให้ต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่แหล่งงาน ดังเช่นในพื้นที่ศึกษาเพื่อสะดวกและประหยัดในการเดินทางมาทำงาน และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการครอบครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นพบว่าไม่มีลักษณะของการเป็นเจ้าของพื้นที่อยู่อาศัย ประกอบกับมีพื้นที่อยู่อาศัยอย่างจำกัด และแออัด ซึ่งทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นเป็นอยู่ในความดูแลของกรมราชพัสดุ กระทรวงการคลัง แต่อนุญาตให้ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยเข้ามาอาศัยอยู่ได้โดยมีสัญญาเช่าหน้าดินปีต่อปี ซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้จัดเก็บรายได้ และพบว่าต่อมาเมื่อมีลักษณะของการเข้ามาอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย จนทำให้พื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 มีสภาพเป็นชุมชนแออัด แต่จากการเข้ามาช่วยเหลือของภาครัฐ และภาคเอกชนเพื่อต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัย ทั้งด้านจัดให้มีกรรมการชุมชนเพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับภาครัฐ การช่วยเหลือด้านต่างๆทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม อนามัย คุณภาพชีวิต จนถึงการจัดตั้งชุมชนตามระเบียบกรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2536 จึงทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนได้รับประโยชน์ต่างๆมากมาย ส่งผลให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ไม่เป็นแหล่งก่ออาชญากรรม และเมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นพบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมาเป็นเวลานานกว่า 60 ปี จึงพบว่ามีลักษณะอยู่กันอย่างครอบครัวขนาดใหญ่ และมีลักษณะของเครือญาติที่อยู่ร่วมกันมานาน ซึ่งแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษาสูง และมีการร่วมมือกันในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยของตนเองให้ดีขึ้น

โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นสามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่น้อย และบ้างก็อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ซึ่งในส่วนที่เสียค่าใช้จ่ายนั้นกรมธนารักษ์เป็นผู้

ดูแลโดยมีสัญญาเช่าหน้าดินปีต่อปีแต่ก็เป็นจำนวนเงินที่น้อย จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

2. มีภาครัฐ และภาคเอกชนให้ความช่วยเหลือสนับสนุนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตในการดำรงอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 เช่น มีการจัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชน การปรับปรุงในด้านการศึกษา การสาธารณสุข เช่น การนำนักศึกษาสาธารณสุขเข้ามาฝึกงาน เป็นต้น การรักษาความสะอาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมเพื่อพัฒนาจิตใจ การจัดอบรมให้คำปรึกษาแนะนำให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจและความคิดริเริ่มในการพัฒนาชุมชน การส่งเสริมอาชีพ การให้ข่าวสารด้านแรงงานว่างงานในชุมชน การจัดทำบัตรสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้พื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นมีความน่าอยู่มากขึ้น และประชาชนที่อาศัยอยู่ก็มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

3. ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 มีความสะดวกในการเดินทางมาประกอบอาชีพในพื้นที่ศึกษา และเป็นพื้นที่แหล่งงานของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 ทั้งนี้เนื่องจากส่วนใหญ่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นมีอาชีพค้าขาย เช่น เจ็บของขาย และอาชีพรับจ้างทั่วไป จึงมักอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ที่มีประชาชนเข้ามาใช้พื้นที่มาก และมีแหล่งงานที่หลากหลายดังเช่นพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นเลือกและดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพื่อประหยัดและสะดวกในการเดินทาง จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

4. มีนักการเมืองท้องถิ่นให้การสนับสนุน และช่วยเหลือในกรณีที่กรมราชพัสดุซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นต้องการนำพื้นที่คืนจากประชาชนที่อาศัยอยู่ จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

5. ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้นมีระดับรายได้ต่อครัวเรือนที่ค่อนข้างต่ำ จึงทำให้ไม่มีศักยภาพพอที่จะเลือกพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าพื้นที่ชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 ซึ่งเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่น้อย และบางส่วนก็ไม่เสียค่าใช้จ่ายเลย จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

6. ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 มีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยความสนับสนุนของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนกับกรรมการชุมชน เพื่อส่งเสริมให้ประชากรในชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดชอยพิพัฒนา 2 นั้น ดำรง
อยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.5.2 ชุมชนชอยไวดี

ชุมชนชอยไวดีเป็นอีกชุมชนหนึ่งที่พบในพื้นที่ศึกษา แต่มีลักษณะแตกต่างจากชุมชนชอยพิพัฒนา 2 กล่าวคือ ชุมชนชอยไวดีมีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ซึ่งต่างจากชุมชนชอยพิพัฒนา 2 ที่เป็นชุมชนแออัด และประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ในชุมชนชอยไวดีนี้นับถือศาสนาอิสลาม ซึ่งกล่าวได้ว่าเป็นชุมชนอิสลามขนาดใหญ่ที่อาศัยอยู่ในเขตบางรัก จึงต่างจากประชากรในชุมชนชอยพิพัฒนา 2 ที่มีการนับถือศาสนาที่หลากหลายและส่วนใหญ่ นับถือศาสนาพุทธ โดยชุมชนชอยไวดีมีการจัดตั้งเป็นชุมชนประกาศในกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2536

1) ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจพบว่าชุมชนเมืองชอยไวดีนี้นั้นตั้งอยู่บริเวณชอยลีลม 13 ซึ่งมีเนื้อที่โดยรวมประมาณ 0.0112 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7 ไร่ มีทางเข้าออกเป็นพื้นถนนคอนกรีตที่ค่อนข้างแคบ ส่วนด้านในชุมชนเป็นทางดิน ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านชั้นเดียวที่สร้างไม่มั่นคงนัก และมีทะเบียนบ้านทำให้มีระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา และไฟฟ้าที่มีมิเตอร์ และจากการสนับสนุนของฝ่ายพัฒนาชุมชน เขตบางรัก เพื่อส่งเสริมให้ประชากรที่อาศัยในชุมชนเมืองชอยไวดีมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และอนามัย ตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน เช่น มีการจัดอบรมวิชาชีพด้านต่างๆ มีการจัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชน เป็นต้น และมีหน่วยงานภาครัฐต่างๆเข้ามาส่งเสริมในเรื่องของกิจกรรมด้านสาธารณสุข การรักษาความสะอาด เป็นต้น อีกทั้งมีภาคเอกชนให้การสนับสนุนโดยให้ยืมพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นลานกีฬา เพื่อพลาอนามัยที่ดีขึ้น และจัดเป็นศูนย์รวมของคนในชุมชนแห่งนี้

2) ลักษณะอาคาร

1 ลักษณะการครอบครองอาคาร

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวดีนี้นั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของที่ดิน และพบว่ามีบางส่วนเป็นลักษณะการครอบครองที่ดินแบบเช่าจากเอกชน โดยในส่วนของอาคารครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของที่ดินนั้นพบว่า ส่วนใหญ่มีขนาดที่ดินที่เล็ก ไม่มีทางเข้าออก และสิ่งแวดล้อมที่ไม่ค่อยดียากแก่การพัฒนา จึงทำให้ไม่สามารถขายที่เพื่อไปอยู่ที่อื่นได้ โดยในแต่ละหลังคาเรือนจะมีทะเบียนบ้านเป็นของตนเองจึงทำให้มีไฟฟ้า และน้ำประปาใช้เพื่อความสะดวก

ซึ่งจากลักษณะการครอบครองอาคารข้างต้นแสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวดีนี้นั้นมีลักษณะความเป็นเจ้าของพื้นที่ศึกษาอย่างแท้จริง และเมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยนั้นพบว่า ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ยาวนานกว่า 60 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวดีนี้นั้นเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ศึกษา

ประกอบด้วยการดำเนินการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2 กิจกรรมการใช้อาคารที่พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินั้น มีลักษณะของกิจกรรมการใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ทั้งในแบบของลักษณะการครอบครองอาคารแบบเจ้าของพื้นที่ และแบบเช่า ทั้งนี้เนื่องมาจากลักษณะของชุมชนไม่เป็นที่ดึงดูดให้ประชาชนภายนอกเข้าไป อีกทั้งมีพื้นที่ในการอยู่อาศัยที่น้อยไม่เอื้อต่อการทำการค้าในที่อยู่อาศัย

3) ลักษณะของประชากร

ในพื้นที่ชุมชนเมืองซอยไวดีมีประชากรอาศัยอยู่ 345 คน แบ่งเป็นชาย 168 คน และหญิง 177 คน มี 69 ครอบครัว และมี 39 หลังคาเรือน โดยประชากรที่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้นมีลักษณะของประชากร ดังนี้

1 ขนาดครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ส่วนใหญ่มีสมาชิกภายในครัวเรือนประมาณ 5 - 10 คนต่อครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพบว่าใน 1 หลังคาเรือนนั้นมีการอยู่อาศัยประมาณ 1 - 2 ครอบครัว ที่มีลักษณะเป็นญาติพี่น้องกัน และแต่ละครอบครัวมีสมาชิกประมาณ 5 คน

2 สถานภาพ

จากการศึกษาพบว่าสถานภาพของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ส่วนใหญ่มีสถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 60 และสถานภาพโสดรองลงมา

3 เพศ

จากการศึกษาพบว่าเพศของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ค่อนข้างมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 51.3 และเพศชาย ร้อยละ 48.7

4 ช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ส่วนใหญ่มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 25 - 45 ปี ถึงร้อยละ 64 โดยมีช่วงอายุ 15 - 24 ปี รองลงมา และพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้น มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย

ซึ่งจากข้างต้นจะเห็นได้ว่าช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงานทั้งสิ้น ซึ่งมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง

5 รายได้ต่อครัวเรือน

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดีนั้น ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนค่อนข้างต่ำ คือ มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6 ระดับการศึกษา

จากการศึกษาผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้น พบว่ามีระดับการศึกษาที่ต่ำ คือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 70 มีการศึกษาในระดับประถม โดยมีการศึกษาในระดับมัธยม และอาชีวะ รองลงมา

นอกจากนี้พบว่าบุตรหลานของสมาชิกภายในครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้น มีการใช้บริการสถานศึกษาในเขตพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียง โดยความสนับสนุนของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนกับกรรมการชุมชน เพื่อส่งเสริมให้ประชากรในชุมชนเมืองซอยไวดีมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

7 อาชีพ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้น ส่วนใหญ่มีอาชีพอาชีพรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 60 และอาชีพส่วนตัว เช่น เงินของขาย รองลงมา โดยมีการกระจายตัวของแหล่งทำงานในพื้นที่ศึกษา และบริเวณใกล้เคียง เช่น มีการรับจ้างก่อสร้าง รับจ้างเย็บผ้า และมีการเงินของขาย เช่น อาหาร หรือน้ำ ในบริเวณริมถนนสีลม หรือในซอยต่างๆที่มีพนักงานบริษัททำงานอยู่หลายๆ

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าอาชีพของประชากรในชุมชนเมืองซอยไวดินนั้นมักไม่ค่อยมีการออกนอกพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่พื้นที่ศึกษาเป็นจุดศูนย์กลางทางการค้า และธุรกิจ จึงส่งผลให้มีแหล่งงานที่หลากหลาย และมีประชาชนภายนอกเดินทางเข้ามาทำงาน และซื้อของในพื้นที่ศึกษาเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน จึงทำให้มีจำนวนลูกค้าที่ใช้บริการจากประชากรในชุมชนเมืองซอยไวดีที่มาก อีกทั้งยังเป็นการประหยัดและสะดวกในการเดินทางอีกด้วยที่มีแหล่งงานอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้น ยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาอยู่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

8. การสืบทอดทางมรดก

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 67 มีลักษณะการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ คือ มีการสืบทอดที่อยู่อาศัยทางมรดก โดยทั้งนี้เนื่องจากมีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเจ้าของจึงทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ และไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองซอยไวดินนั้นสามารถดำรงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาลักษณะของประชากร ลักษณะการครอบครองอาคาร ตลอดจนกิจกรรมในอาคารที่พักอาศัยนั้นพบว่า ประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองซอยไวดินนั้นส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป และเงินของขาย จึงส่งผลให้มีระดับรายได้ที่น้อย จึงทำให้ไม่สามารถเลือกพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าชุมชนเมืองซอยไวดีได้ อีกทั้งจากลักษณะของอาชีพดังกล่าวทำให้ต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่แหล่งงาน ดังเช่นในพื้นที่ศึกษาเพื่อสะดวกและประหยัดในการเดินทางมาทำงาน

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และชุมชนเมืองชอยไวติเป็นชุมชนที่มีประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาเดียวกัน คือศาสนาอิสลาม จึงทำให้มีความผูกพันต่อกันสูง และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการครองครองอาคารของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้นพบว่าส่วนใหญ่มีลักษณะของการเป็นเจ้าของพื้นที่อยู่อาศัย และลักษณะของการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเช่าเพื่อการอยู่อาศัย โดยพื้นที่ของชุมชนเมืองชอยไวตินั้นมีภาคเอกชนเป็นเจ้าของ การปรับปรุงซ่อมแซมด้านสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานส่วนใหญ่ เช่น การลอกท่อ การปรับปรุงทางเดิน เป็นต้น จึงเป็นไปโดยประชากรในชุมชนเป็นผู้จัดการ แต่ก็พบว่ามีภาครัฐและภาคเอกชนเข้ามาช่วยสนับสนุนเพื่อต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่ในชุมชนเมืองชอยไวติทั้งด้านจัดให้มีกรรมการชุมชนเพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับภาครัฐ การช่วยเหลือด้านต่างๆทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม อนามัย คุณภาพชีวิต เช่น การให้ยืมพื้นที่ของภาคเอกชนเพื่อจัดทำลานกีฬา จนถึงการจัดตั้งชุมชนตามระเบียบกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนได้รับประโยชน์ต่างๆมากมาย ส่งผลให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และเมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองชอยไวตินั้น พบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมาเป็นเวลานานกว่า 60 ปี จึงพบว่ามีลักษณะอยู่กันอย่างครอบครัวขนาดใหญ่ และมีลักษณะของเครือญาติที่อยู่ร่วมกันมานาน ซึ่งแสดงถึงความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษาสูง และมีการร่วมมือกันในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยของตนเองให้ดีขึ้น

โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวติ ที่สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจนถึงปัจจุบันนั้น มีเหตุผลมาจาก

1. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้นเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่น้อย และบางส่วนก็มีลักษณะการครอบครองแบบเป็นเจ้าของที่ดินเองทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

2. มีภาครัฐ และภาคเอกชนให้ความช่วยเหลือสนับสนุนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตในการดำรงอาศัยอยู่ในชุมชนเมืองชอยไวติ เช่น มีการจัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชน การปรับปรุงในด้านการศึกษา การสาธารณสุข การรักษาความสะอาด การจัดกิจกรรมส่งเสริมเพื่อพัฒนาจิตใจ การจัดอบรมให้คำปรึกษาแนะนำให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจและความคิดริเริ่มในการพัฒนาชุมชน การส่งเสริมอาชีพ การให้ข่าวสารด้านแรงงานว่างงานในชุมชน การจัดทำบัตรสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้พื้นที่ชุมชนเมืองชอยไวตินั้นมีความน่าอยู่มากขึ้น และประชาชนที่อาศัยอยู่ก็มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

3. ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองชอยไวติมีความสะดวกในการเดินทางมาประกอบอาชีพในพื้นที่ศึกษา และเป็นพื้นที่แหล่งงานของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองชอยไวติ ทั้งนี้เนื่องจากส่วนใหญ่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองชอยไวตินั้นมีอาชีพรับจ้างทั่วไป และอาชีพ

ค้าขาย เช่น เงินของขาย จึงมักอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ที่มีประชาชนเข้ามาใช้พื้นที่มาก และมีแหล่งงานที่หลากหลายดังเช่นพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมืองชอยไวตินั้นเลือกและดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพื่อประหยัดและสะดวกในการเดินทาง จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

4. ในส่วนของประชากรที่มีลักษณะการครอบครองแบบเป็นเจ้าของที่ดินเองในชุมชนเมืองชอยไวตินั้น ไม่สามารถนำพื้นที่ส่วนนั้นมาขายได้ เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีขนาดเล็ก ไม่มีทางเข้าออก และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี จึงทำให้ไม่สามารถขายได้ จึงทำให้ประชากรในส่วนนี้ต้องอยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมืองชอยไวติเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

5. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น อยู่รวมกลุ่มกันในลักษณะเครือญาติ และมีการนับถือศาสนาเดียวกัน คือ ศาสนาอิสลาม จึงทำให้มีความผูกพันต่อกันส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษามาจนถึงปัจจุบันได้

6. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนที่ค่อนข้างต่ำ จึงทำให้ไม่มีศักยภาพพอที่จะเลือกพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าพื้นที่ชุมชนเมืองชอยไวติซึ่งเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่น้อย และบางส่วนก็ไม่เสียค่าใช้จ่ายเลย จึงส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันได้

7. ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวติมีเด็กหรือบุคคลในครอบครัวมีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยความสนับสนุนของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนกับกรมการชุมชน เพื่อส่งเสริมให้ประชากรในชุมชนเมืองชอยไวติมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนเมืองชอยไวตินั้น ดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

จากข้างต้นในการศึกษาถึงลักษณะที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่พบในพื้นที่ศึกษา ลักษณะประชากรที่อาศัย ตลอดจนการดำรงอยู่ของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีศักยภาพสูงของความเป็นพาณิชย์กรรมนั้น พบว่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีลักษณะการอยู่อาศัยมาอย่างยาวนาน เพราะในอดีตนับตั้งแต่สมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 4 เป็นต้นมา พื้นที่สีลมมีความสำคัญด้านการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว ประกอบกับการสนับสนุนจากเจ้านายชั้นสูงในอดีต และภาคเอกชน จึงเป็นการส่งเสริมให้ถนนสีลมกลายเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญและเป็นย่านที่มีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนเป็นจำนวนมาก จึงส่งผลให้สีลมเป็นย่านที่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ สภาพแวดล้อมดี มีที่โล่งมาก แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจ - สังคมที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นประโยชน์ประการใด

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ที่ดินในเขตศูนย์กลางเมืองมีมูลค่ามากขึ้น ประกอบกับอาคารบ้านเดี่ยว เลื่อมโทรมลง เกิดการขยายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ตึกแถว ชั้นแทนที่บ้านเดี่ยว เพื่อความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจของการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งความต้องการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมมีมากขึ้นด้วย โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นทำเลการค้า เช่น ริมถนนสีลม จึงทำให้เกิดแรงผลักดันของธุรกิจการค้าที่ขยายตัวเข้าไปในย่านที่อยู่อาศัยใกล้เคียง เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์-พักอาศัยที่มีความสูงหลายชั้น นอกจากนี้ยังมีอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นที่พักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ เช่น พื้นที่สีลมดังกล่าว โดยอาคารที่ปลูกสร้างในปัจจุบันมักจะมีขนาดใหญ่และจำนวนชั้นที่สูงมากขึ้น เพื่อเพิ่มเนื้อที่การใช้สอยให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ซึ่งส่วนมากเป็นประเภทพาณิชย์ - สำนักงาน และพาณิชย์ - พักอาศัย เพื่อให้คุ้มค่างบกับขนาดที่ดิน และการลงทุนก่อสร้าง และเมื่อมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เหล่านี้เต็มด้านหน้าที่ดินใหญ่ เช่น ถนนสีลม และถนนสุรวงศ์ แล้วก็จะมีการขยายตัวต่อเนื่องกันเข้าไปในถนนแยกและซอยต่างๆ ซึ่งมีการใช้สอยอาคารที่เกี่ยวข้องติดต่อกัน นั้นเป็นการแสดงถึงความต้องการใช้พื้นที่อาคารจะยังคงมีเพิ่มขึ้นต่อไปอีกในอนาคต จึงทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นแบบผสมพาณิชย์กรรมมากขึ้นเพื่อให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษาที่เป็นศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบันเรามักพบบ้านที่ค่อนข้างมีอายุเก่าอยู่บริเวณส่วนด้านในของพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณส่วนในเป็นพื้นที่ที่ไม่ดึงดูดลูกค้าจึงทำให้บริเวณริมถนนทั้งสายหลักและสายรองซึ่งเป็นบริเวณที่ดึงดูดลูกค้าและมีการเข้าถึงที่สะดวกนั้นแปรสภาพกลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนได้มากกว่า โดยจากการสำรวจพื้นที่ศึกษาพบว่ามีที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากความได้เปรียบทางการค้าของพื้นที่จึงทำให้ที่อยู่อาศัยมีการผสมผสานความเป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้น โดยมักพบที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวบริเวณริมถนนสีลม ริมถนนสายรอง และริมถนนซอยที่มีความสำคัญด้านการค้า เช่น ถนนพัฒนาพงษ์ ถนนธนียะ เป็นต้น ซึ่งเป็นการเอื้อต่อการเข้าถึงซึ่งมีผลโดยตรงต่อกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมของตึกแถวที่จำเป็นต้องมีที่ตั้งอยู่ ณ ตำแหน่งที่ดึงดูดลูกค้า ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นพบว่ามีการเกาะกลุ่มของอาคารอย่างเห็นได้ชัด 2 บริเวณ คือ บริเวณซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2 และบริเวณถนนปิ่น ซึ่งในส่วน of ทั้ง 2 บริเวณนี้ที่อยู่อาศัยมีอายุของอาคารค่อนข้างเก่า และพบว่ามีบ้านเดี่ยวส่วนหนึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา โดยมีอายุของอาคารส่วนใหญ่ค่อนข้างเก่าเช่นกัน ส่วนทาว์นเฮาส์นั้นพบว่ามีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา มักพบในรูปของโครงการจัดสรร และอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นส่วนใหญ่เป็นลักษณะอาคารที่ค่อนข้างใหม่ มีที่ตั้งกระจายตัวบริเวณริมถนนทั้งสายรอง และถนนซอยที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก และส่วนชุมชนทั้ง 2 ชุมชนนั้นเป็นชุมชนที่มีอายุเก่าแก่ มีที่ตั้งอยู่ด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น มิได้อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในของพื้นที่ศึกษาที่มีทางเข้าออกที่ค่อนข้างแคบ และเป็นชอยตัน จึงทำให้ไม่สะดวกต่อการเข้าออก

ในด้านของกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยนั้นพบว่าตึกแถวส่วนใหญ่ มีลักษณะกิจกรรมในอาคารแบบผสมเชิงพาณิชย์ คือ มีการผสมผสานประเภทกิจกรรมในอาคารระหว่างกิจกรรมการอยู่อาศัยกับการพาณิชย์ ซึ่งถือว่าเป็นการประยุกต์การใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษา ส่วนบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม และชุมชนนั้น พบว่าส่วนใหญ่มีกิจกรรมเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเด่นชัด และพบเพียงเล็กน้อยที่มีกิจกรรมในอาคารแบบผสมเชิงพาณิชย์ในส่วนที่บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และชุมชน

ในด้านลักษณะการครอบครองอาคารของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้น พบว่าส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของ ยกเว้นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และชุมชนแออัดพัฒนา 2 ที่ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเช่า แต่ทั้ง 2 ประเภทนั้นมีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา จึงกล่าวได้ว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีลักษณะการครอบครองอาคารแบบเป็นเจ้าของ ซึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริง



5.3 ทักษะของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาต่อระบบสาธารณูปโภคที่ได้รับ

ระบบสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยที่รองรับการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทั้งกิจกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะเขตพื้นที่ชั้นในหรือเขตพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ดังเช่นพื้นที่ศึกษาที่มีกิจกรรมที่หลากหลายและมีความโดดเด่นของความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ต่อไป โดยเมื่อพิจารณาทักษะของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาต่อระบบสาธารณูปโภคที่ได้รับของพื้นที่ศึกษานั้นพบว่าสามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

1. คุณภาพของถนนโดยรวม พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 6.5 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 15.2 ไม่พอใจ , ร้อยละ 45.7 เฉยๆ , ร้อยละ 20.7 พอใจ และร้อยละ 12 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 32.7 พอใจถึงพอใจมาก ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านคุณภาพของถนนโดยรวม

2. ไฟถนน พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 7.1 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 14.1 ไม่พอใจ , ร้อยละ 31.3 เฉยๆ , ร้อยละ 29.3 พอใจ และร้อยละ 18.2 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 47.5 พอใจถึงพอใจมาก ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านไฟถนน

3. การเข้า-ออกซอย พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 22.2 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 22.2 ไม่พอใจ , ร้อยละ 31.3 เฉยๆ , ร้อยละ 18.2 พอใจ และร้อยละ 6.1 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 44.4 ไม่พอใจถึงไม่พอใจมาก ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษามีปัญหาด้านการเข้า-ออกซอย แสดงว่าควรมีการจัดระบบโครงข่ายรวมให้ดีกว่าเดิม โดยอาจมีการขยายถนนซอยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้เป็นถนนสายตรง เพื่อช่วยเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก และถนนสายรองได้ดีขึ้น

4. ทางเท้า พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 28.1 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 22.9 ไม่พอใจ , ร้อยละ 32.3 เฉยๆ , ร้อยละ 11.5 พอใจ และร้อยละ 5.2 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 51 ไม่พอใจถึงไม่พอใจมาก ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษามีปัญหาด้านทางเท้า ทั้งนี้เนื่องจากทางเท้าส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้ในการวางของขาย ประกอบกับมีประชากรเข้ามาใช้พื้นที่ศึกษาเป็นจำนวนมากจึงทำให้พื้นที่ทางเดินเท้าค่อนข้างแคบในบางจุด เช่น บริเวณถนนซอย และถนนสี่ลมช่วงเย็น

5. พื้นที่จอดรถ พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 47.4 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 28.9 ไม่พอใจ , ร้อยละ 15.5 เฉยๆ , ร้อยละ 7.2 พอใจ และร้อยละ 1 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกไม่พอใจถึงไม่พอใจมาก ร้อยละ 76.3 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษามีปัญหาด้านพื้นที่จอดรถ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ว่างจะถูกผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่ศึกษาจอดรถไป

ก่อนแล้ว และแบบสอบถามนี้เป็นแบบสอบถามครัวเรือนจึงถามเฉพาะผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ซึ่งในความเป็นจริงพื้นที่ศึกษามีผู้เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่ต่อไปในอนาคตต้องคำนึงถึงพื้นที่จอตลอดด้วย

6. การระบายน้ำ พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 3.2 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 26.3 ไม่พอใจ , ร้อยละ 31.6 เฉยๆ , ร้อยละ 24.2 พอใจ และร้อยละ 14.7 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 38.9 พอใจถึงพอใจมาก ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านการระบายน้ำ

7. บริการน้ำประปา พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 3.1 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 12.4 ไม่พอใจ , ร้อยละ 15.5 เฉยๆ , ร้อยละ 36.1 พอใจ และร้อยละ 33 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกพอใจถึงพอใจมาก ร้อยละ 69.1 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านบริการน้ำประปา

8. บริการเก็บขยะ พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 9.1 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 18.2 ไม่พอใจ , ร้อยละ 27.3 เฉยๆ , ร้อยละ 36.4 พอใจ และร้อยละ 9.1 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 45.5 พอใจถึงพอใจมาก ร้อยละ 69.1 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านบริการเก็บขยะ

9. บริการโทรศัพท์ พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 2.1 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 10.3 ไม่พอใจ , ร้อยละ 14.4 เฉยๆ , ร้อยละ 39.2 พอใจ และร้อยละ 34 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกพอใจถึงพอใจมาก ร้อยละ 73.2 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษาไม่มีปัญหาด้านบริการโทรศัพท์

10. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน พบว่าประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นร้อยละ 9.3 ไม่พอใจมาก , ร้อยละ 27.8 ไม่พอใจ , ร้อยละ 37.1 เฉยๆ , ร้อยละ 13.4 พอใจ และร้อยละ 12.4 พอใจมาก จะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่รู้สึกเฉยๆ และร้อยละ 37.1 ไม่พอใจถึงไม่พอใจมาก ร้อยละ 69.1 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ศึกษามีปัญหาด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญ เป็นแหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืน จึงทำให้มีประชากรเข้ามาใช้พื้นที่สูง อีกทั้งมีชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษาจึงทำให้ง่ายต่อการเกิดอาชญากรรม

จากทัศนคติของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาต่อบริการสาธารณะที่ได้รับข้างต้นพบว่าพื้นที่ศึกษานั้นมีปัญหาในส่วนของ การเข้า-ออกซอย , ทางเท้า , พื้นที่จอตลอด และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และจากปัญหาดังกล่าวพบว่าประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นมีความต้องการให้มีการปรับปรุงในปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ โดย 3 อันดับแรกที่ต้องการให้มีการปรับปรุง คือ อันดับที่ 1 การเข้า-ออกซอย , อันดับที่ 2 พื้นที่จอตลอด และอันดับที่ 3 ทางเท้า ซึ่งเป็นปัญหาที่ใกล้เคียงกันในด้านการจราจรซึ่งควรได้รับการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญด้านศูนย์กลางธุรกิจมีประชากรเข้ามาใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก และเป็นปัญหาใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ดูเห็นไปใช้ประโยชน์ในการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

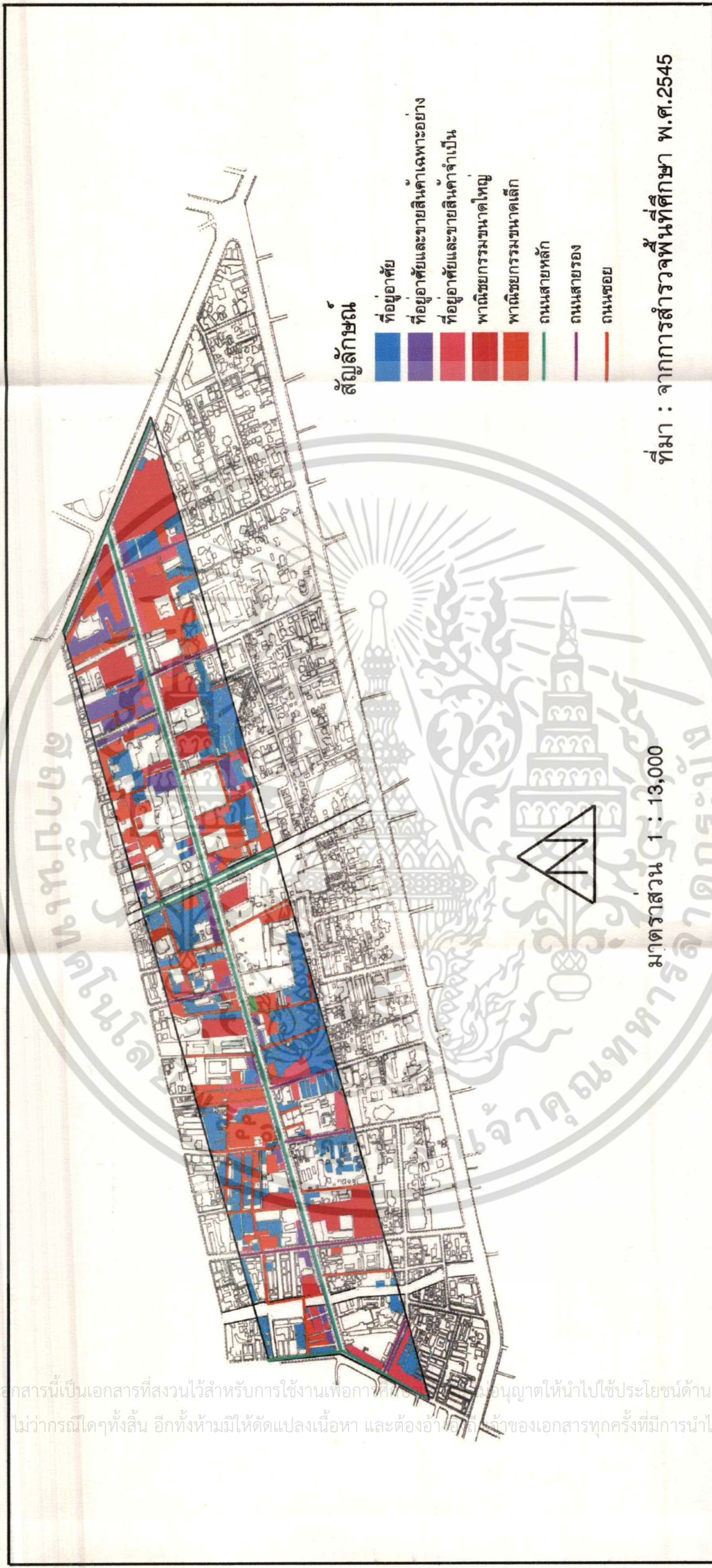
ส่วนที่มีผลโดยตรงต่อผู้เข้ามาใช้พื้นที่เหล่านี้ ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่ต่อไปควรต้องคำนึงถึง
 ปัญหาด้านการจราจรของพื้นที่เป็นอย่างมาก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

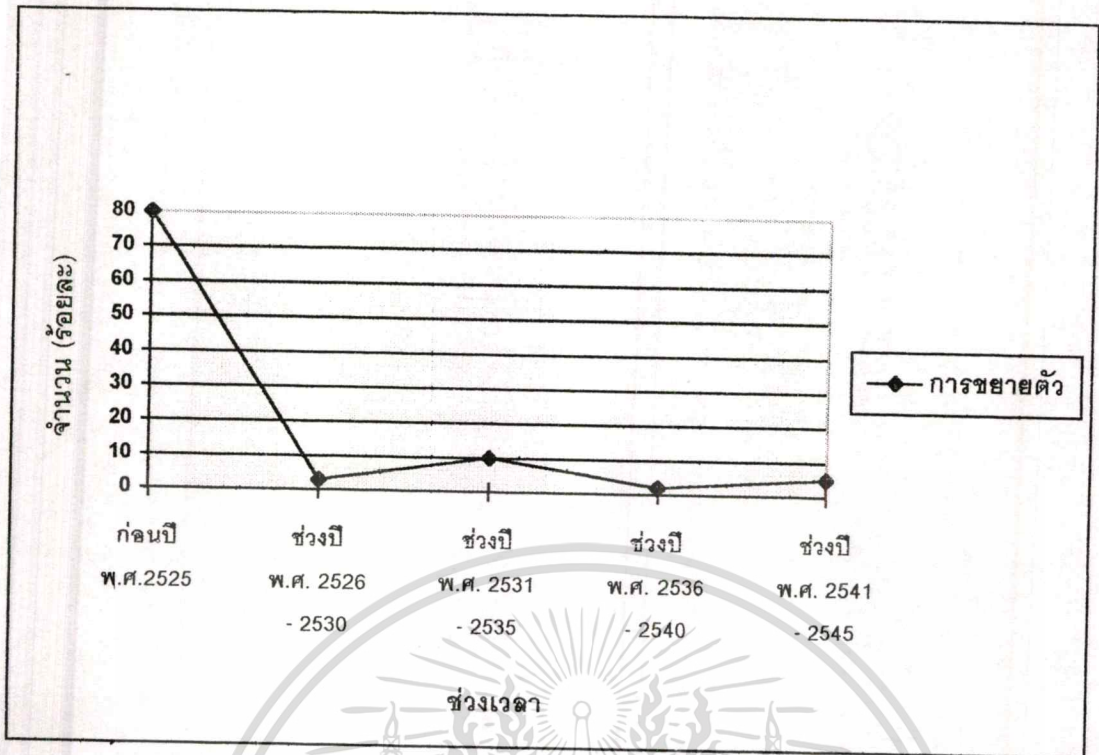
5.4 ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษา

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์หรือการใช้บริการของที่อยู่อาศัยต่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่า จากลักษณะที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่่นั้นมักตั้งกระจายอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะบริเวณส่วนในของพื้นที่ศึกษาที่ติดกับถนนสายรอง และถนนซอยนั้น พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่พบบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ โดยมักเป็นร้านค้าที่ขายสินค้าจำเป็น และสินค้าเฉพาะอย่าง เช่น ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านหนังสือ ร้านถ่ายรูป เป็นต้น ตลอดจนพาณิชยกรรมขนาดเล็ก เช่น ร้านสะดวกซื้อ ตลาดสด เป็นต้น อีกทั้งมีพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า อยู่ในพื้นที่หลายแห่งจึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ นั้นมักใช้บริการของกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมเหล่านี้ โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีการซื้ออาหารในพื้นที่ศึกษา ถึงร้อยละ 90 และส่วนมากมักซื้ออาหารที่ตลาดสดใกล้บ้านถึงร้อยละ 55 และร้านค้าใกล้บ้าน หรือห้างสรรพสินค้ารองลงมา โดยในพื้นที่ศึกษามีตลาดสดอยู่ 1 แห่ง คือ ตลาดสดวัดแขก ซึ่งอยู่บริเวณซอยประดิษฐ์ ที่เปิดทำการขายอาหาร และสินค้าทุกประเภทและเปิดขายตลอดวันไม่มีเวลาปิด และพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีการซื้อของใช้ต่างๆ ในพื้นที่ศึกษาถึงร้อยละ 95 และส่วนมากมักนิยมซื้อของใช้ส่วนตัวที่ศูนย์การค้า ถึงร้อยละ 69 โดยในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีศูนย์การค้าถึง 4 แห่ง คือ โรบินสันสีลม สีสลมคอมเพล็กซ์ อาคารยูไนเต็ด เซ็นทรัลสีลม จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา ซึ่งจากการใช้บริการด้านพาณิชยกรรมต่างๆ ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นแสดงให้เห็นว่ากิจกรรมด้านพาณิชยกรรมของพื้นที่ศึกษานอกจากจะให้บริการแก่ประชากรที่เข้ามาใช้พื้นที่ศึกษาแล้วยังให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และมีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาอย่างมาก



แผนที่ 5.16 แสดงตำแหน่งของที่อยู่อาศัยและกิจการตามพาณิชย์กรรมในพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การเงิน การธนาคาร การประกันภัย หรือการอื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การเงิน การธนาคาร การประกันภัย หรือการอื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาต

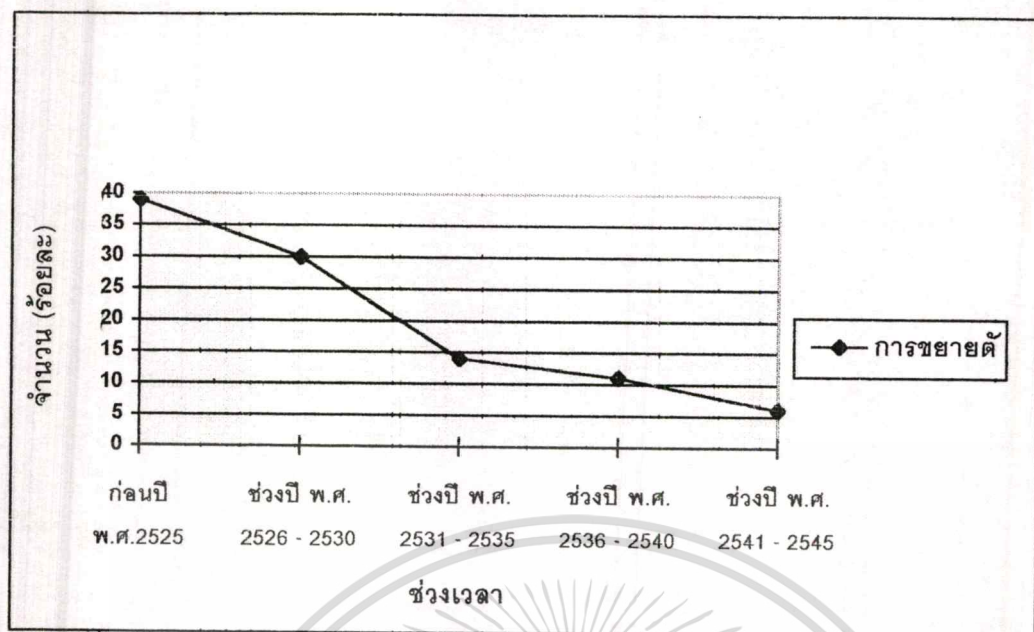


ภาพที่ 5.1 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา

จากกราฟข้างต้นจะเห็นได้ว่าบ้านเดี่ยวมีการขยายตัวมากที่สุดในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2525 ทั้งนี้เนื่องจากจากอดีตคนอีสานมีความสำคัญด้านการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว ทั้งจากการสนับสนุนของเจ้านายชั้นสูงในอดีต และภาคเอกชน จึงเป็นการส่งเสริมให้ถนนสี่ลทางกลายเป็นย่านที่มีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนเป็นจำนวนมาก และเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญ นับตั้งแต่สมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 เป็นต้นมา ดังนั้นในปัจจุบันเราจึงพบเห็นบ้านเดี่ยวที่มีลักษณะการอยู่อาศัยอย่างยาวนานได้ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา และในช่วงปี พ.ศ. 2526 จนถึงปัจจุบันการขยายตัวของบ้านเดี่ยวมีขนาดที่ลดลงอย่างรวดเร็วมาก และค่อนข้างใกล้เคียงกันใน 4 ช่วงหลัง ซึ่งแสดงว่าในพื้นที่ศึกษาไม่นิยมที่จะสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเนื่องจากระดับราคาที่ดินที่สูง จึงทำให้พื้นที่ถูกนำมาใช้ประโยชน์ด้วยกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า เช่น กิจกรรมการค้าต่างๆ และเป็นที่น่าสังเกตว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2545 นั้นเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะและมีพื้นที่บริเวณบ้านกว้างขวางมาก จึงอาจกล่าวได้ว่าผู้มีรายได้สูงในปัจจุบันมีโอกาสนในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญโดยปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นแตกต่างจากพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2534 : 72) ที่ศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง ที่สรุปการวิจัยไว้ว่า “ ธรรมชาติของประชากรรายได้สูงเกิดจากการที่ได้มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.2 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา

จากกราฟข้างต้นจะเห็นได้ว่าตึกแถวมีการขยายตัวมากที่สุดในช่วงแรก คือ ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2525 โดยมีการขยายตัวร้อยละ 39 และในช่วงปี พ.ศ.2526 - 2530 ตึกแถวได้เริ่มมีการขยายตัวในทิศทางที่ลดลง และมีความเด่นชัดถึงทิศทางที่ลดลงในช่วงปี พ.ศ.2531 - ปัจจุบัน ซึ่งจากทิศทางการขยายตัวที่ลดลงของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนั้นเนื่องมาจากในพื้นที่ศึกษามีการเติบโตของกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม บริษัทขนาดใหญ่ต่างๆ ร้านค้ารูปแบบที่ทันสมัยเกิดขึ้นมากมาย โดยเข้ามาแทนที่ในตำแหน่งที่ตั้งของตึกแถวและแทนที่ในส่วนของการให้บริการต่างๆ จึงทำให้ตึกแถวได้ลดบทบาทด้านการให้บริการลง และเน้นสินค้าจำเป็นมากขึ้น เช่น อยู่ในรูปของการให้บริการด้านร้านอาหาร และร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตประจำวัน เป็นต้น และเมื่อประกอบกับปัญหาการขาดแคลนพื้นที่จอร์ดรสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่มาติดต่อ จึงทำให้การลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ค่อยๆ ลดน้อยลง เราจึงมักพบว่ามีการปรับปรุงเพื่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่อาคารเดิมมากกว่าที่จะสร้างเพิ่ม จึงทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมีแนวโน้มที่ลดลง

5.5.3 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 17 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบว่าการกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณถนนสายรอง และถนนซอยที่อยู่ส่วนในของพื้นที่ศึกษา เช่น ถนนปั้น ถนนประมวล ซอยสีลม 26 ซอยมหะลิกษ์ 3 เป็นต้น ในลักษณะของโครงการจัดสรรที่มีการเข้าถึงที่สะดวก โดยส่วนใหญ่ทาวน์เฮ้าส์ที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมีอายุอาคารที่น้อยกว่า 20 ปี และพบบ้างที่มีมาตั้งแต่อดีต โดยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์นี้ทำให้คนที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ผู้ใดเห็นใบเขียวหรือธงในการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีฐานะปานกลางซึ่งมีเป็นจำนวนมากที่มีความต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษาสามารถที่จะผ่อนส่งได้ จึงทำให้ในช่วงแรกทาวนเฮ้าส์จึงเกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา

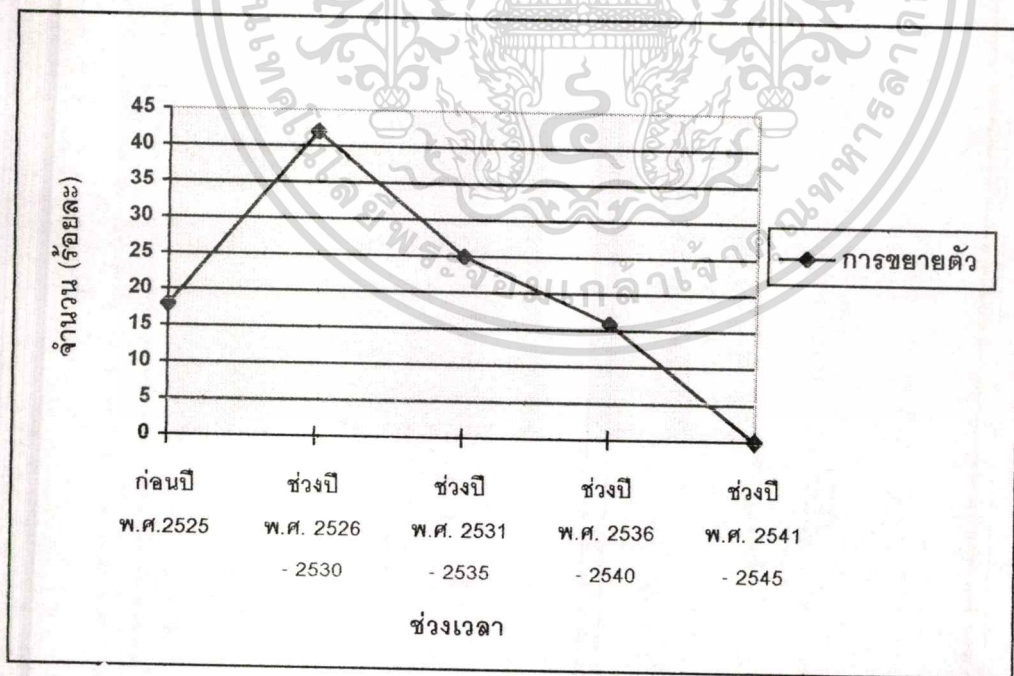
จากการศึกษาทาวนเฮ้าส์ที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงเวลาของการขยายตัวออกเป็น 5 ช่วง คือ

ตารางที่ 5.3 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา

ช่วงเวลา	การขยายตัว (ร้อยละ)
ก่อนปี พ.ศ.2525	18
ช่วงปี พ.ศ. 2526 - 2530	42
ช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2535	25
ช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2540	16
ช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2545	0

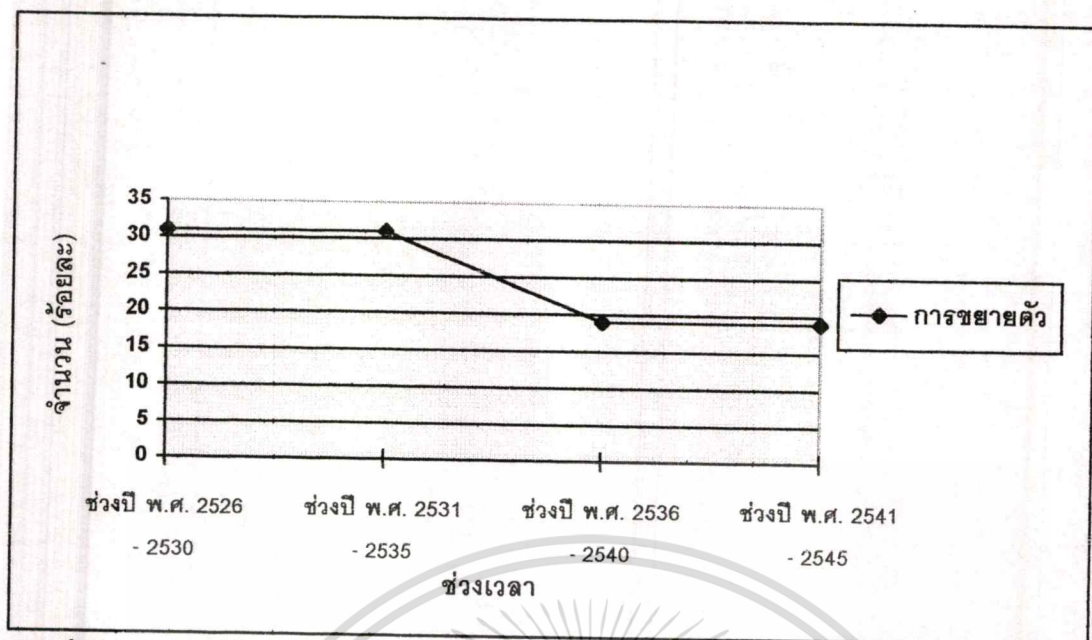
ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

โดยสามารถแสดงเป็นกราฟของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮ้าส์ได้ ดังนี้



ภาพที่ 5.3 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮ้าส์ในพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.4 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษา

จากการข้างต้นจะเห็นได้ว่าคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีการขยายตัวมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ.2526 - 2535 อย่างเห็นได้ชัด โดยสีลมเป็นพื้นที่ที่มีโครงการอาคารคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเกิดขึ้นในยุคแรกของประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ดินของพื้นที่สีลมมีราคาสูงจึงทำให้โครงการที่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้มีความสูงหลายๆชั้นจึงจะคุ้มค่าสำหรับการลงทุน ประกอบกับบ้านจัดสรรมีราคาแพง และการอยู่อาศัยในชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษาที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจและเป็นแหล่งงานที่สำคัญ จึงทำให้รูปแบบของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดได้รับความสนใจมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว อีกทั้งยังสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ จึงมีความเหมาะสมต่อสภาพพื้นที่เป็นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับ รศ.มานพ พงศทัต (2532) อ้างโดย อนุชา จิตตางกูร (2539 : 12) ที่ได้กล่าวว่า การพัฒนาเมืองที่สำคัญของเมืองชั้นในที่ส่วนมากจะประกอบกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมนั้น ที่จะทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาการเดินทางของเมือง ควรนำที่อยู่และที่ทำงานมาใกล้กัน เป็นการพัฒนาอาคารอย่างผสมรวม (Complex Development : Mixed Use) เกิดเป็นอาคารขนาดใหญ่ขึ้นนำเอา ร้าน ที่ทำงาน และที่อยู่อาศัยมาอยู่ร่วมกัน จึงจะเป็นแนวทางในการพัฒนาใจกลางเมืองในอนาคต และต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2536 - ปัจจุบัน พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีการขยายตัวในทิศทางที่ลดลง ทั้งนี้เนื่องมาจากในช่วงที่ผ่านมาประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจจึงทำให้การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ประกอบกับในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น ขาดแคลนพื้นที่ที่จะก่อสร้างจึงทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดมีทิศทางที่ลดลงดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5 การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ

การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้น มีผลมาจากพฤติกรรมการณ์ดำเนินชีวิตของประชากรในพื้นที่ที่มีความซับซ้อนและเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจ และสังคมอยู่ตลอดเวลา โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจนั้น สภาพทางเศรษฐกิจจะมีผลต่อการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอย่างเห็นได้ชัด ทั้งในด้านปริมาณ ตำแหน่ง และรูปแบบของที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่นั้นๆ

จากการศึกษาถึงปริมาณ รูปแบบ และตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีผลสืบเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ศึกษานั้น พบว่า การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้นมีปริมาณที่ลดลง โดยถูกแทนที่ด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า และมีความเหมาะสมต่อความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจของพื้นที่ศึกษา ส่วนในด้านของรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้นมีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจนมาก กล่าวคือ ในช่วงเวลา 20 ปีที่ผ่านมา รูปแบบของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยหรือบริเวณบ้านกว้าง เช่น บ้านเดี่ยวมาสู่รูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ที่มีการใช้สอยพื้นที่อย่างคุ้มค่ามากกว่ารูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจของพื้นที่ศึกษา จึงส่งผลให้พื้นที่ศึกษามีระดับราคาที่ดินที่สูงที่สุดในประเทศไทยจึงทำให้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาถูกนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ประกอบกับพื้นที่ศึกษามีความเป็นแหล่งงานที่สำคัญจึงทำให้มีประชากรเป็นจำนวนมากมีความต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพื่อลดระยะเวลาการเดินทางมาทำงาน และต้องการอยู่ในพื้นที่ที่มีความสะดวกต่อการดำเนินชีวิต อีกทั้งผู้อยู่อาศัยเดิมที่มีศักยภาพในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น ได้ย้ายออกไปสู่พื้นที่อื่นที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า เนื่องจากพื้นที่มีความแออัดของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษามีการพัฒนาในรูปแบบที่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากกว่าที่อยู่อาศัยแบบเดิม และสามารถให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ได้มากกว่า กล่าวคือ รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทเดิมอย่างบ้านเดี่ยวลดน้อยลง และมีการเปลี่ยนแปลงมาสู่ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเพิ่มมากขึ้น ส่วนในด้านของตำแหน่งนั้นพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่พบในปัจจุบันนั้นมักอยู่ด้านในของพื้นที่ศึกษา โดยกระจายตามถนนสายต่างๆตามแต่ละรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีกิจกรรมในอาคารที่แตกต่างกัน เช่น ที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวก็มักอยู่ในตำแหน่งที่ดึงดูดลูกค้า การเดินทางสะดวก เพราะที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมีกิจกรรมแบบผสมการอยู่อาศัยกับการพาณิชย์กรรมเข้าด้วยกันจึงจำเป็นต้องอาศัยการเข้าถึงของลูกค้าเป็นหลัก เราจึงมักพบตึกแถวในตำแหน่งริมถนนสายหลัก เช่น ถนนสีลม และถนนสายรองที่มีความสำคัญต่างๆ เป็นต้น อีกทั้งเมื่อพิจารณาทางกายภาพของพื้นที่ศึกษานั้นพบว่าสามารถมีการเข้าถึงได้อย่างสะดวกทั่วทั้งพื้นที่สูง เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีระบบโครงข่ายถนนครอบคลุมอย่างทั่วถึงจึงทำให้ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประสิทธิภาพในการเข้าถึงของพื้นที่ศึกษาในแต่ละบริเวณนั้นค่อนข้างใกล้เคียงกัน เราจึงมักพบที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทนอกจากที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา

โดยเมื่อพิจารณาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทนั้นพบว่ามีลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยดังนี้

5.5.1 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 29 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยมีตำแหน่งที่ตั้งเกาะกลุ่มกันอย่างเห็นได้ชัดใน 2 บริเวณ คือ บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และบริเวณซอยติลิม 11 และพบว่ามีส่วนกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา โดยเมื่อพิจารณาอายุของอาคารนั้นพบว่าในส่วนของ 2 บริเวณที่มีการเกาะกลุ่มกันของบ้านเดี่ยวนั้นเป็นลักษณะของบ้านเดี่ยวที่มีมาตั้งแต่อดีตซึ่งมีอายุอาคารมากกว่า 20 ปีขึ้นไป และในส่วนของบ้านเดี่ยวที่กระจายอยู่ทั่วไปนั้นมีช่วงอายุอาคารที่ลดหลั่นลงมา

จากการศึกษาบ้านเดี่ยวที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงเวลาของการขยายตัวออกเป็น 5 ช่วง คือ

ตารางที่ 5.1 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ศึกษา

ช่วงเวลา	การขยายตัว (ร้อยละ)
ก่อนปี พ.ศ.2525	80
ช่วงปี พ.ศ. 2526 - 2530	3
ช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2535	10
ช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2540	2
ช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2545	5

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

โดยสามารถแสดงเป็นกราฟการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ ดังนี้

แหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลางต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ “

5.5.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 31 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นประเภทของที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา ซึ่ง McGee (1967) อ้างโดย กิจฐเขต ไกรวาส (2537 : 21) ได้กล่าวถึงที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในย่านเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมที่พบมากในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่มีความเป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการที่หนาแน่นซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่ศึกษา ส่วนในด้านของตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวที่พบว่ามีตำแหน่งที่ตั้งเกาะกลุ่มกันบริเวณริมถนนสายหลัก เช่น ถนนสีลม และถนนสายรองที่มีความสำคัญ เช่น ถนนธนนิยะ ถนนพัฒนาพงษ์ อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อเป็นการเอื้ออำนวยต่อกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยของตึกแถวที่พบว่าส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมแบบผสมเชิงพาณิชย์กรรมที่ต้องอาศัยตำแหน่งที่ตั้งที่ติดคูคลองค้า และจากกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยของตึกแถวนี้ถือได้ว่าเป็นการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการพัฒนาให้สอดคล้องกับศักยภาพความเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจของพื้นที่ศึกษามากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีมาตั้งแต่อดีตในพื้นที่ศึกษา เช่น บ้านเดี่ยว อย่างเห็นได้ชัด

จากการศึกษาตึกแถวที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงเวลาของการขยายตัวออกเป็น 5 ช่วง คือ

ตารางที่ 5.2 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวในพื้นที่ศึกษา

ช่วงเวลา	การขยายตัว (ร้อยละ)
ก่อนปี พ.ศ.2525	39
ช่วงปี พ.ศ. 2526 - 2530	30
ช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2535	14
ช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2540	11
ช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2545	6

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

โดยสามารถแสดงเป็นกราฟของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวได้ ดังนี้

จากกราฟข้างต้นจะเห็นได้ว่าในช่วงแรกนั้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่งเข้ามามีบทบาทในพื้นที่ศึกษาเพราะมีราคาที่ถูกกว่าเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีมาตั้งแต่อดีตของพื้นที่ และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่นิยมมากในช่วงปี พ.ศ.2526 - 2530 ดังจะเห็นได้จากกราฟมีการขยายตัวสูงสุดในช่วงนี้ และต่อมาก็มีการขยายตัวที่ลดลงในช่วงปี 2531 - ปัจจุบัน อย่างต่อเนื่อง จนถึงปัจจุบันที่ไม่มีการเกิดขึ้นเลยของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้เนื่องจากระดับราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษาที่มีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ และความไม่เหมาะสมของขนาดแปลงที่ดินต่อการลงทุน จึงทำให้เกิดความไม่คุ้มทุนในการก่อสร้างส่งผลให้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มีการขยายตัวที่ลดลงอย่างชัดเจน

5.5.4 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษานั้น มีผู้ร้อยละ 14 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบว่ามีภาระขยายตัวอยู่ทั่วไปตามริมถนนสายรองและถนนซอยที่ใกล้กับถนนสายหลักที่มีการเข้าถึงที่สะดวก มีความสูงขนาด 15 ชั้นขึ้นไป สามารถเข้าออกได้สะดวกในช่วงเวลาปกติแต่มักพบว่ามีปัญหาด้านการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วน และเมื่อพิจารณาถึงอายุอาคารของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นพบว่าส่วนใหญ่มีอายุอาคารอยู่ในช่วงไม่เกิน 20 ปี

จากการศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถแบ่งช่วงเวลาของการขยายตัวออกเป็น 4 ช่วง คือ

ตารางที่ 5.4 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในพื้นที่ศึกษา

ช่วงเวลา	การขยายตัว (ร้อยละ)
ช่วงปี พ.ศ. 2526 - 2530	31
ช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2535	31
ช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2540	19
ช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2545	19

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

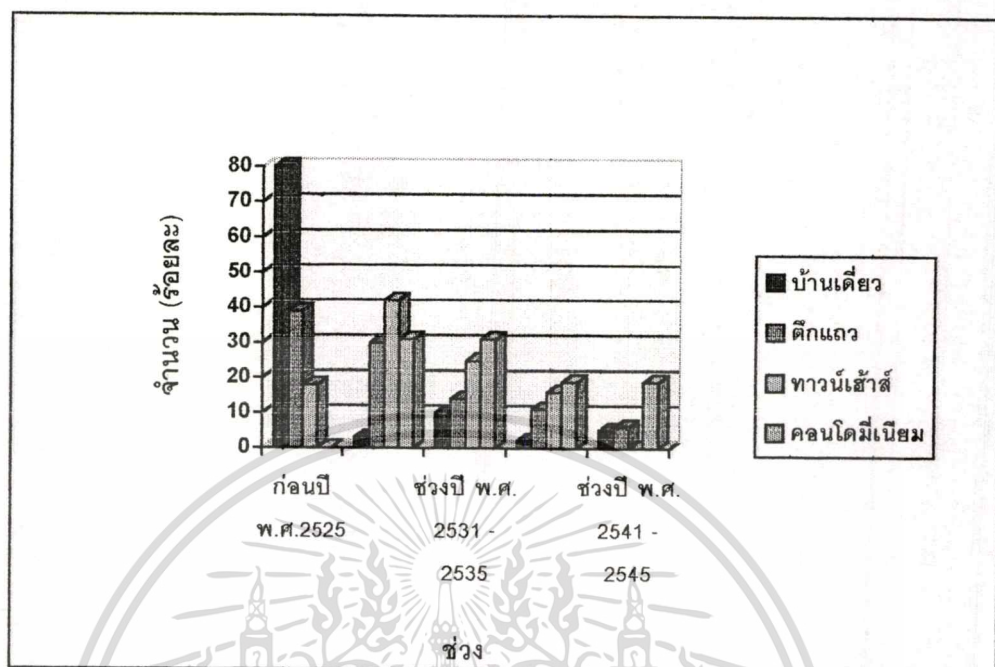
โดยสามารถแสดงเป็นกราฟของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดได้ ดังนี้

5.5.5 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนในพื้นที่ศึกษานั้น มีอยู่ร้อยละ 9 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมี 2 ชุมชน คือ ชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 และชุมชนเมืองซอยไวดิ โดยชุมชนทั้ง 2 มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษาและบริเวณถนนซอย คือ ซอยพิพัฒน์ 2 และซอยติลิม 13 ซึ่งมีทางเข้าออกค่อนข้างแคบและอยู่ในซอยลึก ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านชั้นเดียวและ 2 ชั้นที่สร้างติดๆกัน ค่อนข้างแออัด

โดยที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนทั้ง 2 ชุมชนมีการเข้ามาอยู่อาศัยอย่างยาวนานมากกว่า 60 ปี โดยจะเห็นได้จากชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 มีการอยู่อาศัยกันมาตั้งแต่รัชกาลที่ 7 ซึ่งเป็นที่ดินของที่ราชพัสดุ ส่วนชุมชนเมืองซอยไวดินั้นก็มีการอยู่อาศัยมานานกว่า 60 ปี และมีความเป็นเจ้าของที่ดินเป็นของตนเองแต่มีขนาดพื้นที่เล็กประกอบกับไม่มีทางเข้าออกจึงได้รวมตัวกันจัดตั้งเป็นชุมชนขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของชุมชนนั้น พบว่าชุมชนทั้ง 2 ไม่มีการขยายตัวด้านพื้นที่ เนื่องจากชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 เป็นที่ดินของที่ราชพัสดุซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่แน่นอน และชุมชนนี้ถูกล้อมรอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ และเส้นทางระบายน้ำจึงทำให้ไม่สามารถขยายตัวออกไปในทิศทางใดได้ แต่ในด้านของปริมาณหลังคาเรือนของชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้นพบว่ามีจำนวนหลังคาเรือนที่เพิ่มขึ้น คือ จาก 97 หลังคาเรือนในปี พ.ศ.2539 นั้นเพิ่มขึ้นเป็น 152 หลังคาเรือนในปี พ.ศ.2542 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 นั้นมีความแออัดด้านพื้นที่ที่สูงขึ้นแต่ลักษณะการขยายตัวของชุมชนเป็นลักษณะที่คงที่ ส่วนชุมชนเมืองซอยไวดินั้นเนื่องจากเป็นชุมชนที่เกิดจากขนาดที่ดินเล็กๆ ของประชากรที่ไม่มีทางเข้า-ออก มารวมกันจัดตั้งเป็นชุมชนเพื่อให้มีเส้นทางเข้า-ออกร่วมกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ชุมชนเมืองซอยไวดิถูกล้อมรอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่ไม่ต้องการเข้าร่วมเป็นชุมชน และด้านหน้าติดพื้นที่ถนน จึงทำให้ไม่มีการขยายตัวออกด้านพื้นที่ได้ แต่ในด้านของปริมาณหลังคาเรือนของชุมชนเมืองซอยไวดินั้นพบว่ามีจำนวนหลังคาเรือนที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับชุมชนแออัดซอยพิพัฒน์ 2 แต่มีในปริมาณที่น้อยกว่า คือ จาก 36 หลังคาเรือนในปี พ.ศ.2539 นั้นเพิ่มขึ้นเป็น 39 หลังคาเรือนในปี พ.ศ.2542 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าชุมชนเมืองซอยไวดินั้นมีความแออัดด้านพื้นที่ที่สูงขึ้นเล็กน้อยแต่ลักษณะการขยายตัวของชุมชนเป็นลักษณะที่คงที่



ภาพที่ 5.5 แสดงช่วงเวลาของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในพื้นที่ศึกษา

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ประเภทนั้น บ้านเดี่ยว ตึกแถว และทาวน์เฮ้าส์ มีการขยายตัวในทิศทางที่ลดลงอย่างชัดเจน โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่มีมาตั้งแต่อดีตในพื้นที่ศึกษา ส่วนคอนโดมีเนียมหรือห้องชุดนั้นมีลักษณะการขยายตัวที่แตกต่างออกไป คือ มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 10 ปีแรก ส่วนในช่วงต่อมา คือ ช่วง 2536 - 2545 มีการขยายตัวที่ลดน้อยลง แต่ก็ยังคงเป็นการขยายตัวที่มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่ศึกษา จึงทำให้มีการนำพื้นที่มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดคุ้มค่าต่อการใช้สอย ทำให้จากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่บ้านกว้าง ถูกเปลี่ยนแปลงรูปแบบและมีปริมาณบ้านเดี่ยวที่ลดน้อยลงเพื่อเป็นกิจกรรมทางพาณิชย์กรรมอื่นๆที่ให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ได้มากกว่าการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวและทาวน์เฮ้าส์ก็พบว่าการผสมผสานกิจกรรมในอาคารให้มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการผสมผสานการอยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมเข้าไว้ด้วยกัน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า เป็นต้น ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมีเนียมหรือห้องชุดนั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมในศูนย์กลางเมืองที่มีพื้นที่จำกัด และมีระดับราคาที่ดินที่สูง จึงทำให้การก่อสร้างต้องคุ้มค่าการลงทุนเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ จึงทำให้พื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีประชากรที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีความต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศึกษามากเนื่องจากเป็นศูนย์กลางความเจริญต่างๆ เป็นแหล่งงานที่สำคัญ และต้องการลดการเดินทางนั้น จึงทำให้มีที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเกิดขึ้นอย่างคึกคักเนื่องสวนทางกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆที่ลดน้อยลง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

สรุปและเสนอแนะ

จากผลของการศึกษาสามารถสรุปได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นมีพื้นที่ 0.269 ตารางกิโลเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 1 ใน 4 ส่วนของพื้นที่ศึกษา หรือร้อยละ 26.44 ซึ่งเป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่พบมากรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมต่อศักยภาพ และสามารถจำแนกประเภทที่อยู่อาศัยที่พบในพื้นที่ศึกษาได้ 5 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียมหรือห้องชุด และชุมชนแออัด โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวเป็นที่อยู่อาศัยที่พบในพื้นที่ศึกษามากที่สุด คือ ร้อยละ 31 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 29 ,ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ร้อยละ 17 ,ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด ร้อยละ 14 และที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน ร้อยละ 9 ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะกิจกรรมในอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมต่อความเป็นพาณิชยกรรมของพื้นที่มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ คือ มีกิจกรรมแบบผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม ซึ่งถือว่าการเพิ่มค่าต่อการใช้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่ทำให้เกิดผลตอบแทนในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์และมีความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ศึกษาได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์นั้นส่วนใหญ่มีการประยุกต์ผสมเชิงพาณิชยกรรมเพียงบางส่วน เช่น ทำเป็นสวนอาหารของบ้านเดี่ยว และร้านทำผม หรือร้านตัดเย็บเสื้อผ้าของทาวน์เฮาส์ เป็นต้น ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นส่วนใหญ่เป็นลักษณะของการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น และถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่เกิดขึ้นมารองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่ศึกษาที่ให้เช่าเชิงพาณิชยกรรมจึงถือว่าเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงและมีความเป็นพาณิชยกรรมสูงเช่นพื้นที่ศึกษา ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสุดท้าย คือ ที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนนั้นพบว่าในพื้นที่ศึกษามี 2 ชุมชน โดยส่วนหนึ่งเป็นชุมชนที่มีความเป็นเอกลักษณ์ คือ ชุมชนเมืองซอยไวดีที่ประชากรในชุมชนนับถือศาสนาอิสลาม และรวมตัวกันจัดตั้งเป็นชุมชนเพื่อพัฒนาสภาพชุมชนให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ส่วนอีกชุมชน คือ ชุมชนแออัดพัฒนา 2 นั้นมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดที่ต้องได้รับความช่วยเหลือจากภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้ดีขึ้น และเมื่อพิจารณาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยทั้ง 5 ประเภทนั้นก็พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวมีตำแหน่งอยู่บริเวณริมถนนสี่ลมตลอดทั้งแนวถนนอย่างชัดเจน ริมถนนสายรอง และริมถนนซอยที่มีความสำคัญด้านการค้า เช่น ถนนพัฒนาพงษ์ ถนนธนนิยะ เป็นต้น ซึ่งเป็นการเอื้อต่อการเข้าถึงซึ่งมีผลโดยตรงต่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมของตึกแถวจึงจำเป็นต้องมีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว และสัมพันธ์กับกลุ่มการค้าอื่น โดยมีความเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน (Ancillary Linkage) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนคอนโดมิเนียม นั้นมักตั้งอยู่บริเวณริมถนนทั้งสายรอง และถนนซอย ที่ต้องการการเข้าถึงที่สะดวก ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ นั้นพบว่ามีกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณด้านในของพื้นที่ศึกษา ส่วนชุมชนทั้ง 2 ชุมชนนั้นมีที่ตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่ศึกษาที่มีทางเข้าออกที่ค่อนข้างแคบไม่สะดวกต่อการเข้าออก

ในด้านการให้บริการสาธารณะต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีปัญหา แต่พบว่ามีปัญหาในส่วนของทางเท้า , พื้นที่จอดรถ และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งเป็นปัญหาที่ใกล้เคียงกันในด้านการจราจรซึ่งควรได้รับการปรับปรุงต่อไป

ส่วนการดำรงอยู่มาจนถึงปัจจุบันของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในพื้นที่ศึกษานั้นสรุปได้โดยพิจารณาจากระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยโดยรวม ซึ่งสามารถจำแนกได้ 2 ประเภท คือ ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน และผู้ที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

โดยจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่มีลักษณะของการอยู่อาศัยในพื้นที่มาเป็นเวลาที่ยาวนาน โดยจะสังเกตได้จากระยะเวลาในการอยู่อาศัยเฉลี่ย 22 ปี ซึ่งผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนั้นส่วนใหญ่พบว่ามักอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ตึกแถว และชุมชนทั้ง 2 ชุมชน ดังจะเห็นได้จากระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยประมาณ 34 ปี โดยมีระยะเวลาในการอาศัยนานสูงสุด คือ 79 ปี และระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว นั้นมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยประมาณ 29 ปี โดยมีระยะเวลาในการอาศัยนานสูงสุด คือ 60 ปี ตลอดจนชุมชนทั้ง 2 ชุมชน ที่มีระยะเวลาในการอาศัยประมาณ 20 ปี โดยมีระยะเวลาในการอาศัยนานสูงสุด คือ 62 ปี ซึ่งจากระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเวลานานนี้ แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อพื้นที่ศึกษามาก และ เป็นการบ่งบอกถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ศึกษาจึงสามารถทำให้อยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เป็นระยะเวลานาน อีกทั้งยังส่งผลต่อการสืบทอดอาคารที่พักอาศัยทางมรดก จึงพบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานานนี้มีอัตราการสืบทอดที่อยู่อาศัยทางมรดกสูง และพบว่ามีลักษณะของความเป็นครอบครัว มีหลายช่วงอายุอยู่ในครอบครัว จึงทำให้พบว่าส่วนใหญ่มักมีผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีระยะเวลาการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นเวลานาน โดยผู้สูงอายุเหล่านี้มักมีความผูกพันกับพื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่เป็นเวลานาน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุเหล่านี้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่น และพบว่าอีกส่วนหนึ่งในครอบครัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้น มีผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ในพื้นที่ศึกษา ก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ครอบครัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้นยังคงอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และพบว่ามีบางส่วนที่ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามาเป็นเวลานานนั้นมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้นการอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาจึงเป็นการสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน จึงเป็นสาเหตุหนึ่งให้คนกลุ่มนี้อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และจากเหตุผลในการดำรงอยู่ข้างต้นนี้ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาดูงาน เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กับลักษณะการครอบครองอาคารที่เป็นเจ้าของพื้นที่อย่างแท้จริงของผู้อยู่อาศัย และรายได้ที่ค่อนข้างสูงจึงสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยนี้สามารถดำรงอยู่ในพื้นที่ศึกษาที่มีราคาที่ดินสูงมาจนถึงปัจจุบันได้นั่นเอง

ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทชุมชน โดยเฉพาะชุมชนแออัดพัฒนา 2 ซึ่งเป็นการเข้ามาอาศัยอยู่ในที่ราชพัสดุซึ่งมีระดับราคาเช่าที่ค่อนข้างถูก ประกอบกับระดับรายได้ที่น้อย และอาชีพหาบเร่แผงลอยที่มีความจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ที่มีผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย จึงเป็นเหตุผลหลักให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดพัฒนา 2 นั้นอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเรื่อยมา และอีกทั้งมีการให้ความช่วยเหลือจากภาคเอกชน หน่วยงานราชการ และนักการเมืองท้องถิ่น จึงเป็นการทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดพัฒนา 2 นั้นอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้อย่างสะดวกสบายมากขึ้น ส่วนชุมชนเมืองชอยไวคินั้นส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร จึงทำให้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย แต่จากลักษณะของอาชีพหาบเร่แผงลอยที่มีความจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ที่มีผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่อย่างหลากหลาย ความมีเอกลักษณ์ของชุมชนที่นับถือศาสนาอิสลามจึงทำให้มีความผูกพันกัน และมีภาคเอกชน หน่วยงานราชการให้ความช่วยเหลือเพื่อให้มีคุณภาพการเป็นอยู่ที่ดีขึ้น จึงสามารถทำให้อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาได้เรื่อยมาเช่นเดียวกับชุมชนแออัดพัฒนา 2

โดยในส่วนของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้น ส่วนใหญ่แล้วมักอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด โดยเฉพาะในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนั้นมักเป็นลักษณะการอยู่อาศัยที่ไม่ถาวร โดยจะเห็นได้จากการครอบครองอาคารที่เป็นแบบเช่าเพื่อการอยู่อาศัย และจากระยะเวลาในการอยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 5 ปีเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะของประชากรส่วนใหญ่ที่เลือกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษานั้นพบว่ามีการทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษาหรือพื้นที่ใกล้เคียง โดยส่วนใหญ่มีช่วงอายุที่อยู่ในวัยทำงาน มีอาชีพพนักงานบริษัท หรืออาชีพส่วนตัว ที่ส่วนใหญ่เป็นอาชีพที่พบเห็นทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ประกอบกับพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญและมีการคมนาคมที่สะดวก เราจึงพบว่าบุคคลที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ใกล้เคียงมักนิยมเข้ามาอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด เพื่อสะดวกต่อการเดินทางและการติดต่อธุรกิจหรือพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งงานที่สำคัญนั่นเอง อีกทั้งที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดนี้มีแนวโน้มค่อนข้างเพิ่มขึ้นในอนาคตเนื่องจากความเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจจึงทำให้มีระดับราคาที่ดินสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ต่อไปในอนาคตรูปแบบที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ที่มีระดับราคาที่ดินสูงจะเปลี่ยนไปเป็นแบบที่คุ้มค่าต่อพื้นที่ใช้สอย เช่น ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด

โดยการใช้อย่างไรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นมีข้อดี และข้อเสีย คือ

ข้อดี

1. ใกล้แหล่งงาน ลดค่าใช้จ่าย และลดเวลาในการเดินทาง
2. เข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกได้ง่ายทั้งจากในพื้นที่ศึกษา และสะดวกต่อการเดินทางออกนอกพื้นที่ เพราะพื้นที่ศึกษามีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย
3. ลดปัญหาการจราจรซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของเมือง
4. ทำให้มีการใช้พื้นที่อยู่ตลอดเวลา และเมืองมีชีวิต

ข้อเสีย

1. เป็นการใช้อย่างไม่คุ้มค่าในด้านเศรษฐกิจ และเป็นการใช้ระบบสาธารณูปโภคที่ฟุ่มเฟือย
2. ทำให้ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่
3. ทำให้ในการวางแผนพัฒนาต้องคำนึงถึงการใช้อย่างไรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ด้วย เกิดการความยุ่งยาก และความล่าช้าในการพัฒนา

ข้อเสนอแนะ

1. จากการที่พื้นที่ศึกษามีการใช้อย่างไรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยถึง 1 ใน 4 ส่วนของพื้นที่ศึกษา หรือร้อยละ 26.44 นั้น ถือว่าเป็นการใช้อย่างไรที่ดินที่มีไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ศึกษาในทางเศรษฐกิจ และทำให้พื้นที่ศึกษามีระบบสาธารณูปโภคที่ฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็นในการอยู่อาศัย จึงเสนอให้ภาครัฐมีแผนในการลดบทบาทของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาโดยการกำหนดอัตราภาษีที่ดินในพื้นที่ศึกษาให้สูงขึ้นเพื่อให้มีการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. เสนอให้ภาครัฐกำหนดการเก็บภาษีมรดกของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในอัตราที่เพิ่มขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนมือในอันดับต่อไป
3. ในอนาคตพื้นที่ศึกษาจะมีการเจริญเติบโตในแนวตั้ง ทั้งจากในปัจจุบันที่มีการก่อสร้างอาคารสูงมากมาย ดังเช่น ที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่า และมีความเป็นอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา และพบว่ามีกรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นภาครัฐจึงควรคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา
4. ภาครัฐควรมีการปรับปรุงกฎหมาย เพื่อเอื้ออำนวยและสนับสนุนให้เกิดโครงการประเภทอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use complex) ที่มีกิจกรรมตั้งแต่ 3 ประเภทขึ้นไป คือ สำนักงานพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย หรือด้านนันทนาการ เพื่อให้เกิดการใช้สอยอาคารสูงสุด และมีการใช้สอยพื้นที่อยู่ตลอดเวลา ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดทำโครงการอาคารชุดและผู้ซื้อได้รับผลประโยชน์สูงสุด และมีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ผู้ใดเห็นใบใช้ประโยชน์ในการค้าและมีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. จากปัญหาด้านการจราจรของพื้นที่ศึกษาที่ประชากรในพื้นที่มีความต้องการให้แก้ไขนั้น จึงเสนอให้ภาครัฐมีแผนงานในการเพิ่มประสิทธิภาพของถนนซอยเพื่อทำเป็นถนนสายรอง และการเชื่อมต่อโครงข่ายถนน ซึ่งในพื้นที่ศึกษามีถนนซอยเป็นจำนวนมาก และบางเส้นมีประสิทธิภาพในการเชื่อมถนนสายหลักกับถนนสายหลัก และสายรองกับสายหลักได้ดี อีกทั้งมีผู้ใช้เป็นเส้นทางลัดอย่างสม่ำเสมอ แต่มีความคดเคี้ยวและแคบพอสมควร จึงควรปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพโครงข่ายการจราจรให้ดีขึ้น

6. เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีปัญหาการติดในเวลาเร่งด่วน จึงควรสนับสนุนให้คนในพื้นที่มาใช้บริการขนส่งมวลชนมากขึ้น โดยมีมาตรการต่างๆ อาทิ การเก็บค่าธรรมเนียมค่าใช้ถนน ห้ามจอดรถในถนนสายรองและถนนซอย เป็นต้น และจัดระบบขนส่งสาธารณะให้ครอบคลุมพื้นที่

7. เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีประชากรภาคกลางวันเข้ามาใช้บริการมาก ทำให้พื้นที่ศึกษาขาดแคลนทางเดินเท้าในถนนสายรองและถนนซอย ดังนั้นจึงควรเน้นให้มีทางเท้าที่กว้างขึ้น หรือให้ถนนซอยนั้นใช้ร่วมทั้งรถและคน โดยให้สิทธิคนเดินเท้ามากกว่า (Pedestria Priority) เช่น ซอยละลายทรัพย์ (สี่ลมซอย 5) เป็นต้น

8. เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจึงควรจะศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดที่มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา หรือต่อพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลางการค้าต่อไป

9. ในส่วนของการศึกษาครั้งต่อไปเพื่อพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงต้องคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่าศักยภาพของพื้นที่ประชากรที่เข้ามาใช้พื้นที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10. เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านเศรษฐกิจเพียงด้านเดียว จึงบ่งบอกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้นไม่คุ้มค่าต่อศักยภาพของพื้นที่ จึงเสนอว่าในการศึกษาต่อไปจึงควรพิจารณาถึงด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้องด้วย

บรรณานุกรม

กิจจิเชต ไกรवास. 2538. อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่.

วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กำพล ลิกา. 2539. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางพัฒนาย่านการค้าและบริการ กรณีศึกษา

เทศบาลเมืองขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

จันรรจา ชัยโชณชัย. 2533. การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า

: สีลม - สุรวงศ์ และพื้นที่เขตบางรัก. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร. 2527. การตั้งถิ่นฐานมนุษย์ ทฤษฎีและแนวปฏิบัติ. กรุงเทพมหานคร :

สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

_____. 2527. ภูมิศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์.

เฉลิม คำแสน. 2536. พฤติกรรมผู้บริโภคในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าในจังหวัด

เชียงใหม่. คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ประทีป จารุวิริยะรุ่ง. 2538. การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของนคร

ใหม่ในกลุ่มบึงขัง มหาวิทยาลัยของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด.

วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มานพ พงศ์ทัต. 2527. รายงานวิจัยเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดิน. กรุงเทพมหานคร.

ยุวดี กาญจนัญฐิติ. 2528. เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรครอบครัว และชุมชน

หน่วยที่ 12 -15 .มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

สมจิต ชูเพชร. 2541. ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิต

วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สาริยา ศรีเชื้อ. 2540. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลาง

ของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขา

การวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุชาติ ศรีสวัสดิ์. 2539. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ภายใต้การสงวนลิขสิทธิ์ของสำนักงานผู้พิมพ์และจำหน่ายไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์. 2525. แนวโน้มการพัฒนาเคหการในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้าน
ตะวันออกและด้านตะวันออกเฉียงเหนือ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อนุชา จิตตางกูร. 2539. การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณี
ศึกษาอาคารไอทีเอฟ สีลมพาเลซ คอนโดมีเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชา
เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอกชัย มาศภากร. 2538. แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จังหวัด
สมุทรสาคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิต
วิทยาลัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Allonso William. 1964. **Location and Landuse**. Cambridge, Mass : Harvard University Press.

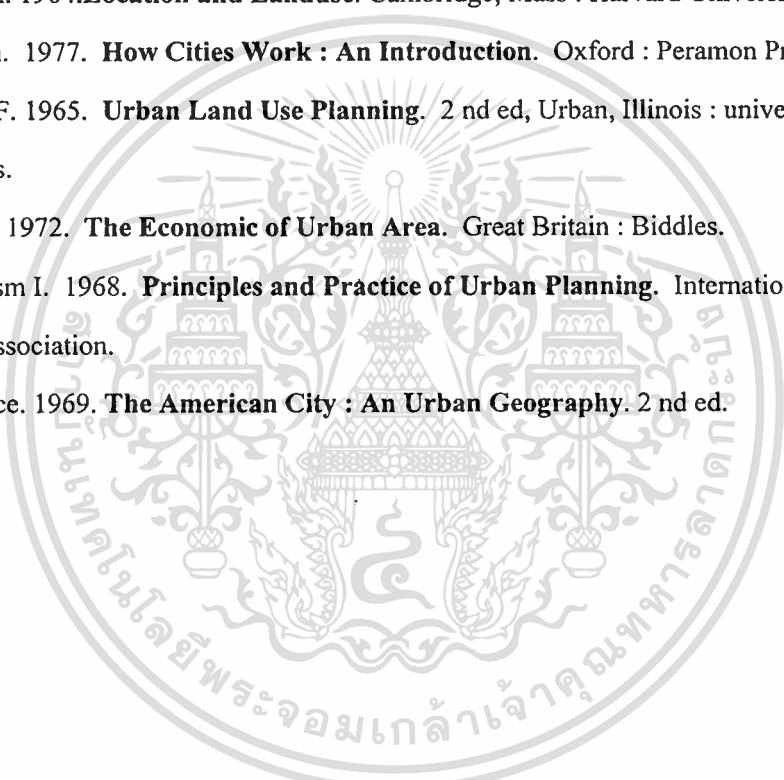
Barrie Needham. 1977. **How Cities Work : An Introduction**. Oxford : Peramon Press.

Chapin , Stuart. F. 1965. **Urban Land Use Planning**. 2 nd ed, Urban, Illinois : university of
Illinois Press.

Goodall , Brain. 1972. **The Economic of Urban Area**. Great Britain : Biddles.

Goodman, Willism I. 1968. **Principles and Practice of Urban Planning**. Internation City
Manager Association.

Muphy and Vance. 1969. **The American City : An Urban Geography**. 2 nd ed.



ภาคผนวก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ข้อมูล

เรียน ท่านเจ้าของบ้าน

ข้าพเจ้านางสาวยุวพร มั่งมี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีความประสงค์ขอความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถามเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในย่านการค้า กรณีศึกษา : เขตพื้นที่สีลม” จึงขอความอนุเคราะห์เพื่อข้อมูลดังกล่าว และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

แบบสอบถามสำหรับผู้อาศัยอยู่ในพื้นที่สีลม

สถานภาพผู้ตอบ

1. ครอบครัวของท่านอาศัยอยู่ในพื้นที่เป็นเวลา _____ ปี _____ เดือน
 - ครอบครัวของท่านมีผู้สูงอายุหรือไม่ 1) มี 2) ไม่มี
2. เพศ 1) ชาย 2) หญิง
3. อายุ _____ ปี
4. สถานภาพ 1) โสด 2) แต่งงาน 3) หม้าย/หย่าร้าง
5. ระดับการศึกษา
 - 1) ประถม 2) มัธยมต้น 3) มัธยมปลาย
 - 4) ปวช. 5) ปวศ. 6) อุดมศึกษา 7) สูงกว่าอุดมศึกษา
6. อาชีพ
 - 1) ค้าขาย 2) รับราชการ 3) รัฐวิสาหกิจ
 - 4) ลูกจ้าง 5) พนักงานบริษัท 6) หาบเร่แผงลอย
 - 7) กำลังศึกษา 8) แม่บ้าน 9) อื่นๆ ระบุ _____
7. สมาชิกในครอบครัว _____ คน
8. ระดับรายได้ของครอบครัว
 - 1) น้อยกว่า 5,000 บาท 2) 5,001 - 10,000 บาท 3) 10,001 - 15,000 บาท
 - 4) 15,001 - 20,000 บาท 5) 20,001 - 30,000 บาท 6) มากกว่า 30,001 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลอาคาร

■ เหตุผลหลักที่ครอบครัวของท่านเลือกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- 1) อยู่อาศัยมาตั้งแต่บรรพบุรุษ
- 2) ตัวท่านหรือคนในครอบครัวท่านมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่
- 3) ตัวท่านหรือคนในครอบครัวท่านมีที่ศึกษาอยู่ในพื้นที่
- 4) ต้องการทำธุรกรรมค้า
- 5) เป็นแหล่งที่สะดวกต่อการไปมา
- 6) อื่นๆ _____

9. ลักษณะการครอบครองในอาคารของครอบครัวท่าน

- 1) ท่านอาศัยอยู่กับญาติ
- 2) ครอบครัวท่านเป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร
- 3) ครอบครัวท่านเป็นเจ้าของอาคารเพียงอย่างเดียว
- 4) ครอบครัวท่านเป็นผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว (ข้ามไปตอบข้อ 13) ค่าเช่า _____ /เดือน
- 5) ครอบครัวท่านเป็นผู้เช่า
- 6) ครอบครัวท่านเป็นผู้เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์ ค่าเช่า _____ /เดือน
- 7) ครอบครัวท่านเป็นผู้เช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง ค่าเช่า _____ /เดือน
- 8) อื่นๆ โปรดระบุ _____

10. ครอบครัวท่านมีความคิดที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารเพื่อกิจกรรมอื่นๆต่อไปในอนาคตหรือไม่

- 1) มี เพราะ _____
- 2) ไม่มี (ข้ามไปข้อ 12)
- 3) ไม่แน่ใจ (ข้ามไปข้อ 12)

11. ถ้าครอบครัวท่านมีความคิดที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารแล้ว ครอบครัวท่านมีความต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงเพื่อกิจกรรมใด

- 1) กิจการค้าขาย
- 2) สถานบันเทิง
- 3) ให้เช่า
- 4) ขาย
- 5) อื่นๆ โปรดระบุ _____

ทัศนคติต่อสภาพพื้นที่โดยรวมด้านต่างๆภายในพื้นที่สีลม โดยท่านเป็นตัวแทนของครัวเรือน

12. ท่านคิดว่าการที่บริษัทหรือหน่วยงานต่างๆสร้างอาคารสูงใกล้ชิดที่อยู่ของท่าน เป็นสาเหตุให้ท่านมีความต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเดิม หรือ ย้ายที่อยู่ หรือไม่

เอกสารนี้) ไม่เป็นสาเหตุให้เปลี่ยนแปลง ใช้งานเพื่อการสี) 2) เป็นสาเหตุให้เปลี่ยนแปลง ใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

13. ท่านคิดว่าสภาพของอาคารต่างๆ โดยรวมภายในพื้นที่ เป็นอย่างไร

- 1) ไม่ทรุดโทรม 2) ค่อนข้างทรุดโทรม 3) ทรุดโทรม 4) ทรุดโทรมมาก

14. ท่านคิดว่าบริเวณพื้นที่สีลม โดยรวมที่ท่านอาศัย มีความแออัดหรือไม่ อย่างไร

- 1) ไม่แออัด 2) แออัด เนื่องจาก _____

15. ระดับความรุนแรงของปัญหามลภาวะโดยวัดเป็น 5 ระดับจากไม่รุนแรงเลย (1)ถึงรุนแรงมาก(5)

ไม่รุนแรงเลย

รุนแรงมาก

สภาพมลภาวะ	1	2	3	4	5
1) น้ำเน่า					
2) ผู้คนละออง					
3) คว้น / ไอเสียบ					
4) เสียงรบกวน					

16. จากทุกข้อที่กล่าวมาท่านคิดว่าโดยรวมแล้วควรมีการปรับปรุงต่อสิ่งต่างๆข้างต้นหรือไม่

- 1) ควรปรับปรุง เพราะ _____

- 2) ไม่ควรปรับปรุง (ข้ามไปข้อ 18)

17. ถ้าท่านคิดว่าควรจะมีการปรับปรุง ท่านคิดว่าสิ่งใดควรได้รับการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน 3 อันดับแรก

- 1) อันดับแรก _____

- 2) อันดับที่สอง _____

- 3) อันดับที่สาม _____

18. ระดับความพอใจของท่านต่อสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยรวมในพื้นที่สีลม โดยวัดเป็น 5 ระดับ จาก ไม่พอใจมาก (1) ถึง พอดีใจมาก (5)

ไม่พอใจมาก

พอใจมาก

ระดับความพอใจ	1	2	3	4	5
1) คุณภาพโดยรวมของถนน					
2) ความสะดวกในการเข้า-ออก ซอย					
3) ไฟถนน					
4) บริการน้ำประปา					
5) บริการโทรศัพท์					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6) การเก็บขยะ					
7) การระบายน้ำ					
8) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน					
9) ที่จอดรถ					
10) พืชบาท					
11) การจอดรถของรถรับจ้าง					

19. จากทุกข้อที่กล่าวมาท่านคิดว่าโดยรวมแล้วควรมีการปรับปรุงต่อสิ่งต่างๆข้างต้นหรือไม่

- 1) ควรปรับปรุง เพราะ _____
- 2) ไม่ควรปรับปรุง (ข้ามไปข้อ 21)

20. ถ้าท่านคิดว่าควรจะมีการปรับปรุง ท่านคิดว่าสิ่งใดควรได้รับการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน 3 อันดับ

- 1) อันดับแรก _____
- 2) อันดับที่สอง _____
- 3) อันดับที่สาม _____

21. ท่านคิดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้า BTS ในเส้นทางสีลมเพื่อการเดินทางหรือไม่

- 1) ใช้เป็นประจำ
- 2) ใช้ในบางโอกาส
- 3) ไม่ใช่ เพราะ _____ (ข้ามไปข้อ 23)

22. ถ้าท่านใช้รถไฟฟ้าท่านจะเดินทางมายังสถานีรถไฟฟ้าด้วยวิธีใด

- 1) เดิน
- 2) รถยนต์ส่วนตัว
- 3) รถรับจ้าง
- 4) รถจักรยานยนต์
- 5) รถประจำทาง
- 6) อื่นๆระบุ _____

23. การที่รถไฟฟ้า BTS เข้ามาให้บริการในเขตพื้นที่สีลม ท่านคิดว่าจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของตัวท่านหรือไม่

- 1) ไม่เปลี่ยน
- 2) ย้ายไปอยู่ที่อื่น เพราะ _____

24. ท่านคิดว่ารถไฟฟ้า BTS สามารถลดความแออัดในพื้นที่ได้หรือไม่ (ในกรณีที่ท่านรู้สึกว่าการที่สีลมมีความแออัด)

- 1) ได้
- 2) ไม่ได้ เพราะ _____

รูปแบบการเดินทางของตัวท่าน

25. ใน 1 สัปดาห์ท่านเดินทางออกนอกพื้นที่ที่สัลมโดยต้องใช้ยานพาหนะ _____ ครั้ง (คาดประมาณ)

26. โดยส่วนใหญ่ท่านเดินทางออกนอกพื้นที่โดยวิธีใด

- 1) รถประจำทาง 2) รถยนต์ส่วนตัว 3) รถจักรยานยนต์
4) รถรับจ้าง 5) รถไฟฟ้า BTS 6) อื่นๆระบุ _____

27. ส่วนใหญ่ท่านเดินทางออกนอกพื้นที่ในช่วงเวลาใด

- 1) 05:01 น. - 09:00 น. 2) 09:01 น. - 15:00 น.
3) 15:01 น. - 19:00 น. 4) 19:01 น. - 03:00 น.

28. ส่วนใหญ่ท่านเดินทางกลับเข้ามาในพื้นที่ในช่วงเวลาใด

- 1) 05:01 น. - 09:00 น. 2) 09:01 น. - 15:00 น.
3) 15:01 น. - 19:00 น. 4) 19:01 น. - 03:00 น.

การดำเนินชีวิตประจำวันของครอบครัวท่าน

29. บุคคลในครอบครัวของท่านใช้บริการด้านสาธารณูปการอย่างไร

การใช้บริการด้าน	ในพื้นที่สัลม (จำนวนคน)	นอกพื้นที่สัลม (จำนวนคน)
1) สาธารณสุข (โรงพยาบาล)		
2) สถานศึกษา		
3) ศาสนสถาน		
4) สวนสาธารณะ		

30. ปกติครอบครัวของท่านซื้อของใช้ส่วนตัวในพื้นที่สัลมหรือไม่

- 1) ซื้อม 2) ไม่ซื้อ (ข้ามไปข้อ 32)

31. ถ้าครอบครัวของท่านซื้อของใช้ส่วนตัวในพื้นที่สัลม โดยส่วนใหญ่ครอบครัวของท่านซื้อจากที่ใด

- 1) ตลาดนัด 2) ห้างสรรพสินค้า 3) ร้านของชำ
4) ร้านค้าสะดวกซื้อ 5) อื่นๆ โปรดระบุ _____

32. ปกติครอบครัวของท่านซื้ออาหารในพื้นที่สัลมหรือไม่

- 1) ซื้อม 2) ไม่ซื้อ (ข้ามไปข้อ 35)

33. ถ้าครอบครัวของท่านซื้ออาหารในบริเวณพื้นที่สัลม ส่วนใหญ่ครอบครัวของท่านซื้อช่วงใด

- 1) เช้า 2) กลางวัน 3) เย็น

34. โดยส่วนใหญ่ครอบครัวของท่านซื้ออาหารบริเวณใดในพื้นที่สัลม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) ร้านค้าที่ขายอาหารแถวที่ทำงาน / ที่พัก
- 2) ตลาด
- 3) ห้างสรรพสินค้า
- 4) ร้านสะดวกซื้อ

35. ปกติครอบครัวของท่านพักผ่อนในสถานที่ใด

- 1) สนามในที่พักของท่านเอง
- 2) ห้างสรรพสินค้า
- 3) สวนสาธารณะ
- 4) บ้าน
- 5) อื่นๆ โปรดระบุ _____

36. ประเภทการใช้อาคาร (โปรดเลือกตัวเลขจากตารางข้างล่าง)

ประเภท	กิจกรรม
1) ตึกแถว	1) อยู่อาศัย
2) ทาวเฮาส์	2) อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้า
3) บ้านแฝด	3) ประกอบธุรกิจการค้า
4) บ้านเดี่ยว	4) สำนักงาน
5) ชุมชน	5) สำนักงานและอยู่อาศัย
6) คอนโดมีเนียม	6) ประกอบธุรกิจการค้าและสำนักงาน
7) อื่นๆ _____	

ประเภทการใช้อาคาร _____ กิจกรรม _____

ความสูงของอาคาร _____ ชั้น

ประเภทของร้านค้า _____ (ในกรณีประกอบการค้า)

ขอบคุณมากค่ะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นางสาวยุวพร มั่งมี เกิดเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2518 จังหวัดเพชรบุรี สำเร็จการศึกษาวិทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) จากมหาวิทยาลัยบูรพา ปีการศึกษา 2540

ปี พ.ศ.2540 เข้าศึกษาต่อปริญญาโทสาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้