

วิวัฒนาการที่อยู่อาศัยแบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น
ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

นายสรรเพชญ์ นนทภักดิ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-035-355-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**THE EVOLUTION OF RESIDENTIAL AREA FROM LOW TO HIGH DENSITY
IN NORTH KLONG TEYOY SUB DISTRICT KLONG TEYOY DISTRICT
BANGKOK METROPOLIS**



Mr. Sanpet Nonthapakdi

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development**

Department of Housing

Graduate school

Chulalongkorn University

Academic Year 1996

ISBN 974-635-355-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์

วิวัฒนาการที่อยู่อาศัยแบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น
ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โดย

นายสรรเพชญ์ นนทภักดิ์

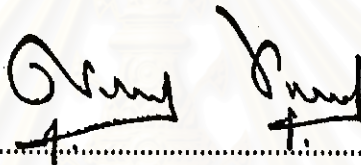
ภาควิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

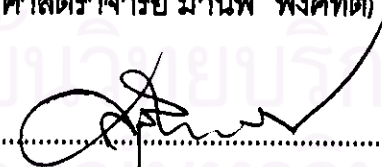
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



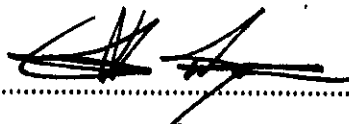
..... ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร)



..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สรรพเพชญ นนทภักดิ์ : วิทยานิพนธ์การที่อยู่อาศัยแบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (THE EVOLUTION OF RESIDENTIAL AREA FROM LOW TO HIGH DENSITY IN NORTH KLONG TEYO SUB DISTRICT KLONG TEYO DISTRICT BANGKOK METROPOLIS) อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ. สุปริษา นิธิบุญโร, 152 หน้า. ISBN 974-635-355-1

ในระยะเวลา 35 ปี (พ.ศ. 2504-2539) ได้เกิดความเปลี่ยนแปลงขึ้นกับที่อยู่อาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ การค้าสูงมวิหอย่างมากมาย วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้มีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะศึกษาความเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยดังกล่าว

การศึกษาได้ใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้เทคนิคหลายอย่างประกอบกัน ผลการศึกษาพบว่าความเป็นที่อยู่อาศัยเริ่มจากชุมชนบ้านเรือนดั้งเดิมเกาะตัวอยู่ริมคลองแสนแสบ เมื่อมีการตัดถนนสุขุมวิทขนานไปกับแนวคลองแสนแสบจึงมีการสร้างบ้านเดี่ยว ตึกแถวริมถนน มีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย พัฒนาพื้นที่เข้าไปจากแนวถนนจนติดคลอง เกิดที่อยู่อาศัยกระจายในแนวราบจนเต็มพื้นที่ และได้พัฒนาขึ้นเป็นอาคารสูง เป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยดังกล่าวคือ ลักษณะพื้นที่ย่านที่เป็นทำเลศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานคร ความสามารถในการลงทุน อิทธิพลของสภาพแวดล้อม หรือกำหนดทางกฎหมาย ความต้องการและทัศนคติของบุคคล

ความเปลี่ยนแปลงของลักษณะที่อยู่อาศัยที่พบคือ (1) บ้านเดี่ยว จากบ้านขนาดใหญ่หลังคาทรงมนิลาหรือทรงปั้นหยามาเป็นบ้านขนาดกระทัดรัดในรูปแบบหลากหลาย โดยก่อสร้างตามความจำเป็นและประโยชน์ใช้สอย แต่ค่อนข้างปิดกั้นจากสภาพแวดล้อมภายนอกมากขึ้น (2) ตึกแถวจะมีจำนวนชั้นสูงเพิ่มขึ้น (3) ทาวน์เฮาส์จะมีลักษณะหรูหราหรือให้ประโยชน์ใช้สอยพิเศษเพื่อให้ขายได้ราคาแพง (4) ที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ได้รับความนิยมมากขึ้น ทำให้มีการรื้อทิ้งบ้านเดี่ยว ตึกแถว ที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจสร้างเป็นอาคารสูงขึ้นมาแทน

ในแง่ของความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการใช้สอยที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ตอบคำถามส่วนใหญ่ยังคงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน โดยใช้เป็นที่พักประจำทุกวัน และได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลานานหลายปี

สำหรับแนวโน้มของที่อยู่อาศัย จะเกิดที่อยู่อาศัยในแนวตั้งเพิ่มมากขึ้นไประยะหนึ่งจนถึงจุดอิ่มตัวที่สภาพพื้นที่จะรองรับได้ หรือ ติดข้อกำหนดทางกฎหมาย ก็จะทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้งลดน้อยลง

ภาควิชา เคนการ
สาขาวิชา เคนการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิติ 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

C735598 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT
KEY WORD:

EVOLUTION / RESIDENTIAL AREA / LOW TO HIGHT DENSITY

MR. SANPET NONTHAPAKDI : THE EVOLUTION OF RESIDENTIAL AREA FROM LOW TO HIGHT DEENSITY IN NORTH KLONG TEYO SUB DISTRICT KLONG TEYO DISTRICT BANGKOK METROPOLIS, THESIS ADVISPR : ASSO. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, 152 PP. ISBN 974-636-355-1

In the past 35 years (A.D. 1961-1996) these were many changes of residential area in Sukhumvit central business district. The purpose of this thesis is to study these changes.


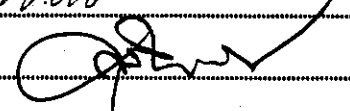
Many techniques in qualitative research method have been used in this thesis. The results are found that residential area in ancient time has been established along side of San-sap canal. When Sukhumvit road has been constructed parallel San-sap canal many single-houses, commercial buildings and small area development were occured from the road to the canal. Residential area was spreaded in horizontal plane untill full area and there have been vritical developed in hight-rise housing. The factors that support this evolution are the location which is in central business district of Bangkok, ability in investment, infurence of environment, law restrictive and need together with personal attitude.

The changes of residential characteristics that were found are (1) large single house with gable roof or hipped roof change to smaller house in many style which each was built from need and facility but rarely close to outside enviroment (2) commercial building would have more many floors (3) for selling much more expensive price, townhouse would have been luxury furnished or built for special facility (4) vritical residences e.g. apartments, condominiums would be more popular so there will be reconstruction old building or low-rise residence that is not economic.

In the case of need and use it is found that most respondents still satisfy with nowadays residence and have lived in their house for along time.

As the trend of residences, these will have more hight-rise residences for a period until the area could not served or these are some law-restriction, so hight-rise construction will be decreased.

ภาควิชา..... เคนการ
สาขาวิชา..... เคนการ
ปีการศึกษา..... 2539

ลายมือชื่อนิติ..... 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ความช่วยเหลือจาก รศ. สุปริษา หิรัญโร
รศ.มานพ พงศ์ทัต และคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำให้วิชา
ความรู้ จนกระทั่งผู้เขียนเกิดปัญญาในการทำงาน ประกอบกับได้รับข้อคิดเห็นจาก
ชาวสุโขมวิทจำนวนมาก งานครั้งนี้จึงสำเร็จลงได้

ด้วยความรู้สึกหลายอย่างปะปนกัน ทั้งสำนึกในความกรุณาของคณาจารย์
ทั้งสนุกลานในการค้นคว้าวิจัย ทั้งแปลกใจในความช่วยเหลืออย่างคาดไม่ถึงจากผู้อยู่
อาศัยในบ้านย่านสุโขมวิท ทำให้ช่วงเวลาในการศึกษาวิจัยเป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุดครั้งหนึ่ง
เป็นช่วงเวลาที่ได้ขีดเวลาชีวิตจิตใจของผู้เขียนให้ก้าวไปสู่ความสุโขมปราณียิ่งขึ้น เป็น
ช่วงเวลาที่ได้มองเห็นสิ่งต่าง ๆ ด้วยมุมมองที่หลากหลาย จนกล่าวได้ว่าการทำวิทยา
นิพนธ์ครั้งนี้ เป็นงานที่ได้ให้ความพึงพอใจและมีคุณค่าต่างดงามยิ่ง

สรรเพชญ นนทภักดิ์

กุมภาพันธ์ 2540

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	๖
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	๗
กิตติกรรมประกาศ	๘
บทที่ 1 บทนำ	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
วิธีการศึกษา	4
ขอบเขตและข้อจำกัดของการศึกษา	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
1. การก่อตัวของย่านที่อยู่อาศัย	8
2. ปัจจัยที่กำหนดลักษณะบ้านที่อยู่อาศัย	10
3. แนวความคิดในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย	14
4. พัฒนาการของรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย	16
5. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	25
1. การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	26
2. การสอบถามความคิดเห็น	26
3. การวิจัยทดสอบในภาคสนาม	36

บทที่ 4	ข้อมูลเบื้องต้น	39
	1. ความเป็นมาในภาพรวมของบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา	39
	2. สถานการณ์โดยทั่วไปของประเทศ และเหตุการณ์สำคัญ ทางเศรษฐกิจระหว่าง พ.ศ. 2504 - 2539	42
	3. ปัจจัยที่มีผลต่อการก่อสร้างหรือจัดหาบ้านที่อยู่อาศัย	46
	4. ร่องรอยของวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย	54
	5. ข้อมูลจากการสำรวจเบื้องต้น	71
บทที่ 5	ผลการวิจัย	79
	1. การเสนอข้อมูลและการวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถามและ การสัมภาษณ์	79
	2. การเสนอข้อมูลและการวิเคราะห์ผลจากการสำรวจ	109
บทที่ 6	บทสรุป	135
	1. ลักษณะของความเป็นที่อยู่อาศัย	135
	2. ปัจจัยที่มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย	139
	3. ความเปลี่ยนแปลง รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย ความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการใช้สอย ที่อยู่อาศัย	145
	4. การวิเคราะห์และคาดการณ์แนวโน้มของที่อยู่อาศัย	150
	5. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา	151
	รายการอ้างอิง	153
	ประวัติผู้เขียน	156