

334.337
21 24.87
1.2

การศึกษาการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63 จากถนนสุขุมวิทจดคลองแสนแสบ

ปริญญานิพนธ์

ของ

บังอร ชมจำปี

11 พ.ค. 2535

ห้องสมุดบัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร

เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต

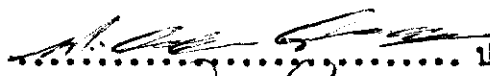
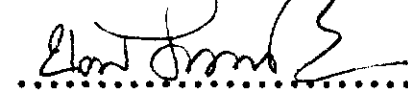
กุมภาพันธ์ 2529

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

178755

คณะกรรมการที่ปรึกษาประจำตัวนิสิตและคณะกรรมการสอบ ได้พิจารณาปริญญาบัตร
ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิตของ
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

คณะกรรมการที่ปรึกษา


..... ประธาน

..... กรรมการ

คณะกรรมการสอบ


..... ประธาน

..... กรรมการ

..... กรรมการ

ประกาศคุณูปการ

ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์อย่างยิ่งจากหลายฝ่าย

ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. ประเสริฐ วิทยารัฐ และผู้ช่วย
ศาสตราจารย์ น้อม งามนิสัย ประธานและกรรมการผู้ควบคุมปริญญานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษา
ให้ข้อเสนอแนะ ให้ข้อคิดเห็นทางวิชาการ ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ มาโดยตลอด
รวมทั้ง อาจารย์ทัศนีย์ ศิริปโชติ ที่กรุณาเป็นกรรมการสอบ

ขอขอบพระคุณ เจ้ากรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการทหารสูงสุด พันจ่าอากาศเอก
ประดิษฐ์ บุญเติม และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลทางวิชาการ
และแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

ขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ และเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงาน
ปรับปรุงชุมชนแออัดทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลทางวิชาการและแผนที่

ขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และเจ้าหน้าที่ที่
เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลทางวิชาการและแผนที่

ขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการกองผังเมือง สำนักงานปลัด กรุงเทพมหานคร และ
เจ้าหน้าที่แผนกแผนที่ทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลทางวิชาการและแผนที่

ขอขอบพระคุณ หัวหน้าเขตอำเภอบางพระโขนง และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ให้
ความอนุเคราะห์ด้านข้อมูลทางวิชาการและแผนที่

ขอขอบคุณ คุณณงลักษณ์ ทองอยู่ คุณสาลี สุตันทวงษ์ คุณมณฑล ชมจำปี และ
คุณวิศร ชมจำปี ที่ช่วยเก็บข้อมูลภาคสนาม

ขอขอบคุณ คุณพิสนต์ คำนโพนุลย์ ที่ให้คำแนะนำและช่วยเหลือในการทำแผนที่และ
การจัดกระทำข้อมูล

ขอขอบคุณ คุณระพีพร สามารถ คุณสายพิน โพพิศ คุณถาวร ตันประดู่
คุณสนั่น ใจขาน คุณประเสริฐ สอนจันทร์ คุณสมชัย จันทรทรง คุณศิริพล พูนไชย
และท่านอื่น ๆ ที่ไม่ได้กล่าวนามในที่นี้ทุกท่าน ที่ช่วยเหลือด้านข้อมูล ให้คำปรึกษา และให้
กำลังใจในการทำปริญญานิพนธ์

ขอขอบคุณ คุณศุภพงษ์ ประภาศิริ และผู้ร่วมงานทุกท่าน ที่ช่วยเหลือด้านการจัดพิมพ์
จนปริญญาบัตรฉบับนี้เสร็จตามเวลาที่กำหนด

ท้ายที่สุดนี้ ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ที่เป็นแรงใจสำคัญและสนับสนุนด้าน
การศึกษามาโดยตลอด

บ้งอร ชมจำปี

สารบัญ

บทที่

หน้า

1	ภูมิหลัง	1
	จุดมุ่งหมายของการศึกษา	4
	สมมติฐานการศึกษา	4
	ความสำคัญของการศึกษา	5
	เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่	5
	ขอบเขตของการศึกษา	6
	คำนิยามศัพท์เฉพาะ	8
	ข้อตกลงเบื้องต้น	9
2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
	เทคโนโลยีด้านการขนส่งกับการเติบโตของเมือง	10
	ระบบถนนในเมือง	14
	การใช้ที่ดินในเมือง อาคารและการใช้ประโยชน์	18
3	วิธีดำเนินการศึกษา	28
	แหล่งข้อมูล	28
	เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	28
	การเก็บรวบรวมข้อมูล	28
	การจัดกระทำกับข้อมูล	29
	การวิเคราะห์ข้อมูล	29
	สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	29

4 การวิเคราะห์ข้อมูล	30
ระบบถนนซอย	30
กิจกรรมการใช้พื้นที่	34
อาคารและการใช้ประโยชน์	42
การใช้พื้นที่ในซอย	42
สุขุมวิท 3	42
สุขุมวิท 5	51
สุขุมวิท 7	57
สุขุมวิท 9	62
สุขุมวิท 11	68
สุขุมวิท 13	74
สุขุมวิท 15	79
สุขุมวิท 17	86
สุขุมวิท 19	90
สุขุมวิท 21	97
สุขุมวิท 23	106
สุขุมวิท 25	112
สุขุมวิท 27	118
สุขุมวิท 29	122
สุขุมวิท 31	126
สุขุมวิท 33	133
สุขุมวิท 33/1	140
สุขุมวิท 35	145
สุขุมวิท 39	150

สุขุมวิท 41	159
สุขุมวิท 43	164
สุขุมวิท 45	169
สุขุมวิท 47	173
สุขุมวิท 49	177
สุขุมวิท 51	186
สุขุมวิท 53	192
สุขุมวิท 55	197
สุขุมวิท 57	208
สุขุมวิท 59	212
สุขุมวิท 61	217
สุขุมวิท 63	222
วิเคราะห์สรุปรวมทุกซอย	234
 5 สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	252
สรุปผลการศึกษา	252
อภิปรายผลการศึกษา	259
ข้อบกพร่องของการศึกษา	270
ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป	270
 บรรณานุกรม	271
 ภาคผนวก	278

บัญชีตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดงระบบถนนซอยสุขุมวิท 3 - 63	33
2	แสดงประเภทและรหัสของกิจกรรมในซอย	36
3	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 3	43
4	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 3 ตามช่วงระยะทาง	48
5	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 5	51
6	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 5 ตามช่วงระยะทาง	55
7	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 7	58
8	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 7 ตามช่วงระยะทาง	61
9	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 9	63
10	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 9 ตามช่วงระยะทาง	66
11	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 11	68
12	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 11 ตามช่วง ระยะทาง	72
13	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 13	75
14	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 13 ตามช่วง ระยะทาง	77
15	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 15	79
16	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 15 ตามช่วง ระยะทาง	84
17	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 17	87
18	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 17 ตามช่วง ระยะทาง	89

19	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 19	91
20	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 19 ตามช่วง ระยะทาง	95
21	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 21	98
22	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 21 ตามช่วง ระยะทาง	104
23	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 23	107
24	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 23 ตามช่วง ระยะทาง	111
25	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 25	113
26	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 25 ตามช่วง ระยะทาง	117
27	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 27	119
28	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 27 ตามช่วง ระยะทาง	121
29	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 29	123
30	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 29 ตามช่วง ระยะทาง	125
31	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 31	127
32	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 31 ตามช่วง ระยะทาง	131
33	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 33	134
34	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 33 ตามช่วง ระยะทาง	138

35	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 33/1	141
36	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 33/1 ตามช่วง ระยะทาง	144
37	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 35	146
38	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 35 ตามช่วง ระยะทาง	149
39	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 39	151
40	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 39 ตามช่วง ระยะทาง	156
41	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 41	160
42	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 41 ตามช่วง ระยะทาง	163
43	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 43	165
44	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 43 ตามช่วง ระยะทาง	168
45	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 45	170
46	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 45 ตามช่วง ระยะทาง	172
47	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 47	174
48	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 47 ตามช่วง ระยะทาง	176
49	แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 49	178
50	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุขุมวิท 49 ตามช่วง ระยะทาง	183

51	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 51	186
52	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 51 ตามช่วง ระยะทาง	190
53	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 53	192
54	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 53 ตามช่วง ระยะทาง	196
55	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 55	198
56	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 55 ตามช่วง ระยะทาง	205
57	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 57	208
58	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 57 ตามช่วง ระยะทาง	211
59	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 59	213
60	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 59 ตามช่วง ระยะทาง	216
61	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 61	218
62	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 61 ตามช่วง ระยะทาง	221
63	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 63	223
64	แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 63 ตามช่วง ระยะทาง	230
65	แสดงคำร้อยละของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63	234
66	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยผ่านตลอด	237
67	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ในซอยผ่านตลอด .	239

68	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยผ่านตลอด	243
69	แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยตัน	244
70	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ในซอยตัน	246
71	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยตัน	249
72	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3	279
73	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 5	280
74	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 7	281
75	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 9	281
76	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 11	282
77	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 13	283
78	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 15	284
79	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 17	285
80	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 19	286
81	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 21	287
82	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 23	289
83	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 25	291
84	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 27	291
85	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 29	292
86	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31	293
87	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33	294
88	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33/1	295
89	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 35	296
90	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 39	297

91	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 41	298
92	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 43	299
93	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 45	300
94	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 47	300
95	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 49	301
96	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 51	302
97	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 53	303
98	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 55	304
99	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 57	307
100	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59	308
101	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 61	308
102	แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 63	309

บัญชีแผนที่

แผนที่

หน้า

1	แสดงระบบถนนซอยย่านบางกะปิ	32
2	แสดงระบบถนนในซอยสุขุมวิท 3 - 63	41
3	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3	47
4	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 5	54
5	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 7 9 11 และ 13	60
6	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 15 17 และ 19	83
7	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 21 และ 23	103
8	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 25 27 และ 29	116
9	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31	130
10	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33 และ 33/1	137
11	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 35	148
12	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 39	155
13	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 41 43 45 และ 47	162
14	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 49	182
15	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 51	189
16	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 53	195
17	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 55 และ 57	204
18	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59	215
19	แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 61 และ 63	220
20	แสดงการใช้พื้นที่ริมถนนซอยสุขุมวิท 3 - 63	251

ภูมิหลัง

พื้นที่แต่ละพื้นที่มีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติมนุษย์เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในลักษณะของการตั้งถิ่นฐานและประกอบกิจกรรมเพื่อการดำรงชีวิตอยู่เทคโนโลยีที่ก้าวหน้าทำให้มนุษย์สามารถดัดแปลงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติได้มากขึ้น การพึ่งพาธรรมชาติลดน้อยลง การดัดแปลงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติทำให้เกิดสภาพแวดล้อมแบบใหม่ ๆ ขึ้นในพื้นที่ มีการเปลี่ยนแปลงรูปร่างและโครงสร้างของพื้นที่ตลอดจนอาคารสิ่งก่อสร้างและหน้าที่ใช้สอยอยู่ตลอดเวลา ตามระดับความเจริญของเทคโนโลยีของแต่ละชุมชนในแต่ละสังคม

ชุมชนในสมัยโบราณส่วนมากเกิดขึ้นตามแนวแม่น้ำลำคลอง เพราะได้รับประโยชน์จากแม่น้ำลำคลองในด้านการสัญจร การอุปโภคและบริโภค การขุดคลองเพื่อเชื่อมแม่น้ำลำคลองมีผลต่อการขยายตัวของชุมชน เกิดการกระจายการตั้งถิ่นฐานจากชุมชนหนาแน่นไปตามแนวคลองที่ขุดขึ้นใหม่ เป็นการแก้ปัญหาพื้นที่ที่อยู่อาศัยแออัดของคนในสมัยโบราณ แต่เมื่อเทคโนโลยีด้านการขนส่งเปลี่ยนแปลงไป อันเกิดจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในยุโรป มีการตัดถนนสายใหม่ ๆ กระจายไปในพื้นที่ ประกอบกับความเร็วของการขนส่งทางรถยนต์ทำให้ถนนเข้ามามีบทบาทแทนแม่น้ำลำคลอง ความสะดวกในการเดินทางติดต่อและการขนส่งมีผลให้การตั้งถิ่นฐานในยุคใหม่กระจายไปตามแนวถนน

ในประเทศอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเจ้าของเทคโนโลยีสมัยใหม่ การเติบโตเป็นเมืองเป็นผลมาจากการเติบโตด้านเศรษฐกิจ การพัฒนาอุตสาหกรรมทำให้แรงงานจากชนบทอพยพเข้ามาหางานทำ เกิดปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ซึ่งนำไปสู่ปัญหาด้านอื่น ๆ เมืองจึงมีสภาพไม่น่าอยู่มากขึ้น

ในกรณีของประเทศไทย พื้นฐานของความเป็นเมืองผ่านการวางแผนไว้ล่วงหน้า เนื่องจากประสบปัญหาแรงงานจากชนบทอพยพเข้ามาอาศัยอยู่รอบ ๆ โรงงานในเมือง ซึ่งเต็มไปด้วยฝุ่นและควันพิษ น้ำในแม่น้ำลำธารสกปรก การจราจรติดขัดเพราะการเดินทางของคนและการขนส่งสินค้า สภาพบ้านเรือนเสื่อมโทรม เขตเมืองขยายความเจริญออกไปในพื้นที่ชนบทมากขึ้น รัฐบาลอังกฤษออกกฎหมายเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร บ้านแต่ละหลังบังคับให้มีใบประกอบ ให้อะบายน้ำ การเก็บขยะที่มีคิติดเพื่อให้เทศบาลได้รวบรวมไปกำจัด มีเทศบัญญัติควบคุมความกว้างต่ำสุดของถนน กำหนดแนวโดยรอบของอาคารจากแนวถนน กำหนดความสูงของแนวอาคาร บังคับให้แปลงที่ดินพักอาศัยมีที่ว่างเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับแสงแดดและลมช่วยระบายอากาศ

ในปี ค.ศ. 1909 อังกฤษมีกฎหมายผังเมืองฉบับแรกใช้ควบคู่กับเทศบัญญัติควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองของอังกฤษได้รับการแก้ไขหลายครั้ง จนถึงพระราชบัญญัติการผังเมือง ค.ศ. 1968 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ส่วนประเทศสหรัฐอเมริกา การวางผังเมืองมีกฎหมายบังคับมาแต่ครั้งบุกเบิก (สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย 2525 : 23, 26 - 27) จะเห็นได้ว่าในประเทศที่พัฒนาแล้ว ในระยะเริ่มพัฒนาความเป็นเมืองสมัยใหม่ ได้ประสบกับปัญหาของเมืองมีสภาพไม่น่าอยู่มาก่อน ความตระหนักในการเติบโตของเมืองในอนาคตกับปัญหาที่ตามมาทำให้รัฐบาลเห็นความสำคัญของการวางแผนรับการเติบโตของเมืองไว้ล่วงหน้า ทำให้ประเทศเหล่านี้เติบโตขึ้นอย่างมีระเบียบ สวยงามและคุ้มค่าการลงทุน

สำหรับประเทศไทย การเติบโตเป็นเมืองมิได้วางอยู่บนพื้นฐานการวางแผนรองรับการเติบโตของเมืองล่วงหน้า การเติบโตของเมืองจึงเป็นการเติบโตตามธรรมชาติ โดยเอกชนมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาความเป็นเมือง

ในกรณีของกรุงเทพมหานคร กรุงเทพฯ เป็นเมืองสมัยใหม่ที่ได้รับการพัฒนาตามแบบชุมชนในยุคคลาสสิกอุตสาหกรรม อันเป็นผลจากการติดต่อกับประเทศในยุโรป โดยเฉพาะประเทศอังกฤษมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 เทคโนโลยีด้านการขนส่งที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้ถนนเข้ามามีบทบาทอย่างมากต่อการเติบโตของเมือง และขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็วมากในช่วงปี พ.ศ. 2503 เป็นต้นมา โดยรัฐเป็นผู้ลงทุนด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ถนนหนทางดีขึ้น มีการพัฒนาห้างสรรพสินค้า โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรม การลงทุนของภาคเอกชนเติบโตอย่างรวดเร็ว

สงครามเวียดนาม การพัฒนาด้านการท่องเที่ยว และแรงงานจากชนบทที่อพยพเข้ามา ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีการสร้างโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ทันสมัย เกิดการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยออกไปยังบริเวณทุ่งนาด้านตะวันออก ที่ดินมีราคาถูกกว่าด้านตะวันตก ซึ่งเป็นสวนผลไม้ เขตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวเติบโตไปตามถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลัก เชื่อมกรุงเทพฯ กับสมุทรปราการ ที่อยู่อาศัยจะมี 2 ลักษณะ คือ เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้าพร้อมกันไป ในลักษณะของตึกแถว และเป็นที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยวในที่ดินแปลงใหญ่ (หน่วยวิจัยสมาคมสังคมนักข่าวแห่งประเทศไทย 2519 : 39, Paiboon Kanjanaharital. 1981 : 210)

การเติบโตเป็นเมืองของกรุงเทพฯ เป็นการเติบโตที่ไม่ได้วางอยู่บนพื้นฐานการวางแผนรองรับการเติบโตของเมืองล่วงหน้า เมืองจึงเติบโตเองตามธรรมชาติ ไม่มีการควบคุมด้านกฎหมายเนื่องจากกฎหมายผังเมืองซึ่งใช้ควบคุมการใช้ที่ดินและควบคุมการเติบโตของเมืองที่บัญญัติไว้ในปี พ.ศ. 2495 2496 และ 2516 ไม่ได้มีการยอมรับ ในปัจจุบันจึงมีเพียงข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร แต่ก็ยังเป็นเพียงประเด็นความแข็งแรงทนทานของอาคาร ทำให้ไม่สามารถควบคุมชนิดของอาคารและการใช้งานอาคารได้ (ประภาภัทร นิยม 2527 : 95)

ถนนสุขุมวิท เป็นถนนสายหลักสายหนึ่งที่ทำให้การขยายตัวของเมืองกรุงเทพฯ ออกไปยังชานเมืองด้านตะวันออกเป็นไปอย่างรวดเร็ว พื้นที่ 2 ข้างแนวถนนพัฒนามาเป็นเวลาเกือบ 30 ปี แต่เนื่องจากเป็นถนนที่ตัดขนานไปกับลำคลอง การจัดสรรที่ดินทำให้เกิดซอยแยกมากกว่า 150 ซอย ยาวคดเคี้ยวไปตามที่นาสองข้างถนนจนจลลำคลอง ถนนซอยแยกมีขนาดเล็กและเป็นซอยตันเป็นส่วนใหญ่ ประชากรจากทุกซอยอาศัยถนนสายหลักร่วมกันซึ่งมีเพียงสายเดียว ทำให้มีปัญหาอย่างมากในด้านการสัญจร (Paiboon Kanjanaharital. 1981 : 210)

พื้นที่ถนนซอยช่วงตอนต้นของถนนสุขุมวิท ซึ่งมีชื่อเรียกว่า ย่านบางกะปิ ให้แก่ พื้นที่ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ) จนถึงซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) เป็นพื้นที่ถนนซอยแยก ถนนสุขุมวิทที่พัฒนาตัวจากทุ่งนาไปเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง ในพื้นที่ชุมชนส่วนใหญ่เป็นถนนซอยตัน มีถนนซอยผ่านตลอดเชื่อมถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่เพียง 3 ซอย ซึ่งทำให้สภาพกายภาพด้านโครงสร้างของพื้นที่มีลักษณะถนนที่ขาดการเชื่อมโยง ในปัจจุบันพื้นที่ย่าน

บางกะปิพัฒนาจนกลายเป็นพื้นที่ใจกลางเมือง กิจกรรมการใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างมาก เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติโดยรัฐมิได้เข้าควบคุมวางแผน จึงน่าจะให้มีการศึกษาถึงลักษณะการครอบครองพื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในถนนซอยเหล่านี้ เพื่อศึกษาการจัดและการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนศึกษาแนวโน้มและการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ สำหรับเป็นข้อมูลเบื้องต้น เพื่อเข้าใจสภาพของพื้นที่อันจะมีผลต่อการวางแผนปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ในซอยต่อไป

จุดมุ่งหมายของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาประเภทของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ในบริเวณซอยแยกของถนนสุขุมวิท ตอนต้นด้านซอยเลขคู่ ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 3 ถึง ซอยสุขุมวิท 63
2. เพื่อศึกษาประเภทของอาคารและการใช้ประโยชน์อาคารในซอย
3. เพื่อศึกษาคำแทนที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในซอย
4. เพื่อศึกษาแนวโน้มของการใช้ที่ดินในซอย
5. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ในซอย
6. เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการวางแผนการใช้ที่ดินในซอย

สมมติฐานการศึกษา

1. การใช้ที่ดินในซอยเป็นแบบผสม
2. อาคารริมถนนในซอยผ่านตลอดจะเป็นตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า
3. พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนในซอยจะเป็นที่อยู่อาศัยและหน่วยงานราชการ
4. การใช้ที่ดินในซอยผ่านตลอดจะเป็นย่านธุรกิจการค้าเรียงตามแนวยาวของถนน
5. การใช้ที่ดินในซอยต้น ระยะทางยังห่างจากปากซอยด้านถนนสุขุมวิทเข้าไปจนจกคลองแสนแสบจะเป็นที่อยู่อาศัย หน่วยงานราชการและสถาบันการศึกษา
6. ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบมีแนวโน้มเป็นแหล่งชุมชนแออัด
7. การคัดถนนเชื่อมซอยต้นให้เป็นซอยผ่านตลอด ตลอดจนการขยายถนนซอยจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินริมถนนซอยจากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นย่านธุรกิจการค้า

ความสำคัญของการศึกษา

1. เพื่อทราบข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในบริเวณถนนซอยต้นกับซอยผ่านตลอดความเหมือนหรือความแตกต่างกันอย่างไร เพื่อสามารถเข้าใจพื้นที่ ปัญหาของพื้นที่เพื่อหาทางแก้ไข ปรับปรุง และพัฒนาต่อไป
2. เพื่อทำแผนที่การใช้ที่ดิน เพื่อการวิเคราะห์รูปแบบ การกระจายและแนวโน้มของการใช้ที่ดินในบริเวณถนนซอยต่าง ๆ
3. เพื่อเข้าใจสภาพกายภาพของพื้นที่ที่มีผลต่อการใช้ที่ดินในปัจจุบันอันจะสามารถนำไปศึกษาเพื่อคาดการณ์แนวโน้มของการใช้ที่ดินในอนาคต
4. เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินต่อไป
5. เพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นในการศึกษาเพื่อพัฒนาพื้นที่อื่น ๆ ที่มีสภาพกายภาพของพื้นที่คล้ายคลึงกัน

เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่

พื้นที่ที่จะศึกษาเป็นพื้นที่ซอยแยกถนนสุขุมวิทช่วงต้นด้านซอยเลขที่ ๓ จากซอยสุขุมวิท 3 ถึงซอยสุขุมวิท 63 พัฒนาจากทุ่งนาชานเมืองริมคลองแสนแสบ ซึ่งเมื่อพื้นที่เริ่มพัฒนาเมื่อประมาณเกือบ 30 ปีมาแล้ว เป็นบริเวณที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ที่ดินราคาถูกบรรยากาสมะจะจะเป็นที่อยู่อาศัยมากเพราะอยู่ติดกับคลองแสนแสบ ซึ่งมีน้ำสะอาด

เมื่อระยะเวลาผ่านมามากช่วงหนึ่ง เริ่มมีการเข้ามาตั้งถิ่นฐานใหม่โดยผู้มีรายได้อายุกลาง ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่บนไปกับตึกแถว ที่ดินสองข้างถนนซอยมีการสร้างตึกแถวระบอบการค้าและธุรกิจ มีการตัดถนนย่อย ๆ ในพื้นที่เพื่อเชื่อมซอยต้นต่าง ๆ แต่ถนนเหล่านี้มีขนาดเล็กทรุดโทรมวิ่งส่วนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า

เมื่อระยะเวลาผ่านมามากช่วงหนึ่ง มีอาคารและกิจกรรมเพิ่มขึ้นมากจนเรียกได้ว่าเป็นย่านการค้าและที่อยู่อาศัยสำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพฯ ซอยขนาดใหญ่ ๆ จะมีอาคารเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน อาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยที่เรียกว่าคอนโดมิเนียม ตลอดจนตึกแถวที่มีความสูง 5 ชั้นขึ้นไป เรียงตามแนวถนนจนเกือบไม่มีที่ว่าง ในขณะที่พื้นที่หลังแนวถนนเข้าไป

ไม่ได้รับความสนใจ การเพิ่มขึ้นของประชากรและกิจกรรมอย่างรวดเร็วในพื้นที่มีผลอย่างมากต่อความแออัดและการจราจรติดขัด

ผู้วิจัยอาศัยอยู่ในซอย ได้เห็นความเปลี่ยนแปลงเหล่านี้มาตลอด จึงสนใจเลือกพื้นที่ซึ่งได้มีการพัฒนามานานพอสมควร จนทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มของการใช้พื้นที่ในซอยซึ่งน่าจะเป็นตัวแทนของซอยต่าง ๆ ในการศึกษาประเภทและตำแหน่งที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ในซอย เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในซอยในกรุงเทพมหานครและเมืองอื่น ๆ ต่อไป

ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาเฉพาะบริเวณซอยแยกถนนสุขุมวิทด้านซอยเลขคี่ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 3 - 63 โดยศึกษาซอยแยกจากถนนสุขุมวิทซึ่งจัดให้เป็นซอยหลักไปจนถึงคลองแสนแสบ มีทั้งหมด 31 ซอย เป็นซอยตัน 28 ซอย ซอยผ่านตลอด 3 ซอย ดังนี้

ซอยตัน คือ ถนนซอยแยกจากถนนสุขุมวิทเข้าไป ถือเป็นถนนที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อยเพราะมีทางเข้าออกเพียงทางเดียว มีทั้งหมด 28 ซอย คือ

สุขุมวิท	5	(ซอยเลิศสิน 1)
สุขุมวิท	7	(ซอยเลิศสิน 2)
สุขุมวิท	9	(ซอยรื่นจิต)
สุขุมวิท	11	(ซอยไชยยศ)
สุขุมวิท	13	(ซอยแสงจันทร์)
สุขุมวิท	15	(ซอยร่วมใจ)
สุขุมวิท	17	(ซอยสามบ้าน)
สุขุมวิท	19	(ซอยวัฒนา)
สุขุมวิท	23	(ซอยประสานมิตร)
สุขุมวิท	25	(ซอยแดงประเสริฐ)
สุขุมวิท	27	(ซอยประภัสสร)
สุขุมวิท	29	(ซอยหลักเขต)

สุขุมวิท	31	(ซอยสวัสดิ์)
สุขุมวิท	33	(ซอยแดงอุดม)
สุขุมวิท	33/1	(ซอยแมชเชอเลอ)
สุขุมวิท	35	(ซอยเจริญนิเวศน์)
สุขุมวิท	39	(ซอยพร้อมพงศ์)
สุขุมวิท	41	(ซอยภิรมย์)
สุขุมวิท	43	(ซอยแสงมุกดา)
สุขุมวิท	45	(ซอยสุขเสมอ)
สุขุมวิท	47	(ซอยบ้านคอน)
สุขุมวิท	49	(ซอยกลาง)
สุขุมวิท	51	(ซอยช่องลม)
สุขุมวิท	53	(ซอยมาติไปตี)
สุขุมวิท	55	(ซอยทองหล่อ)
สุขุมวิท	57	(ซอยบ้านกล้วยเหนือ)
สุขุมวิท	59	(ซอยบุญชนะ)
สุขุมวิท	61	(ซอยเศรษฐบุตร)

ซอยผ่านตลอด คือ ถนนซอยแยกจากถนนสุขุมวิทเชื่อมกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โดยมีสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองแสนแสบ ซึ่งรถยนต์สามารถวิ่งผ่านได้ มี 3 ซอย คือ

สุขุมวิท	3	(ซอยนานาเหนือ)
สุขุมวิท	21	(ซอยอโศก)
สุขุมวิท	63	(ซอยเอกมัย)

นอกจากนี้ยังศึกษาการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนในซอย ทั้งที่เป็นซอยตันและซอยผ่านตลอด เริ่มจากอาคารริมถนนซอยสุขุมวิท 3 จนถึงอาคารริมถนนซอยสุขุมวิท 63

คำนิยามศัพท์เฉพาะ

1. ถนนสายหลัก คือ ถนนซึ่งคนส่วนใหญ่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมหลัก มีการสัญจรมากกว่าถนนสายอื่น มีขนาดใหญ่กว่าถนนสายอื่น ขนาด 4 - 6 ช่องทาง (lane)
2. ถนนซอยตัน (dead - end - street or cul - de - sac) คือ ถนนที่มีทางเข้าออกทางเดียว ปากทางมักเชื่อมกับถนนสายหลักถือเป็นถนนที่มีความสะดวกในการเข้าถึงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ขนาดของถนนไม่แน่นอนมีตั้งแต่ 1 - 2 ช่องทาง ส่วนมากไม่มีทางเท้า สุดถนนจบลำคลอง หรือที่อยู่อาศัย
3. ถนนซอยผ่านตลอด คือ ถนนที่มีทางเข้าออกมากกว่า 1 ทางขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็น 2 ทาง คือ ปากซอยและท้ายซอย ซึ่งจะเชื่อมกับถนนสายหลัก ขนาดของถนน 2 ช่องทางขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 ช่องทาง
4. ซอยหลัก คือ ซอยที่แยกจากถนนสุขุมวิท ได้แก่ ซอยสุขุมวิท 3 - 63
5. ซอยรอง คือ ซอยที่แยกจากซอยหลักและมีชื่อเดียวกันกับซอยหลัก
6. ท่าเลที่ตั้ง หมายถึง ตำแหน่งที่ปรากฏในพื้นที่ เช่น ปากซอย กลางซอย ท้ายซอย ริมถนนซอยหลัก หลังอาคารริมถนนซอย เป็นต้น
7. อาคาร คือ สิ่งก่อสร้าง ที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ได้แก่
 - 7.1 ตึกแถว หมายถึง อาคารรูปสี่เหลี่ยม มีด้าน 2 ด้าน ตรงข้ามขนานกัน เป็นด้านคู่ขนาน ใช้ผนังร่วมกัน โครงสร้างของคูหา มีลักษณะซ้ำ ๆ กัน หรือเป็นแบบเดียวกัน ลักษณะของแถวอาคารมีแนวโน้มเป็นเส้นตรง สร้างด้วยวัสดุทนไฟ และถาวร เรียกตึกแถว ถ้าใช้วัสดุไม่ทนไฟเรียกห้องแถว มีทั้งที่สร้างขนานไปกับถนน และตั้งฉากกับถนน (สันติ จันทวิลาสวงศ์ 2521 : 1 - 7)
 - 7.2 บ้านครอบครัวเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยในที่ดินที่มีแปลงขนาดใหญ่ มีสนามและมีรั้วบ้านแยกบ้านและบริเวณบ้านออกจากบริเวณอื่น ๆ อย่างชัดเจน
 - 7.3 อาคารชุด คือ อาคารขนาดใหญ่ มีความสูง 4 ชั้นขึ้นไป มีลักษณะเฉพาะในด้านการออกแบบอาคาร ใช้ประโยชน์เฉพาะอยู่อาศัย เช่น คอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนต์
 - 7.4 อื่น ๆ

8. ที่อยู่อาศัย ในที่นี้จำแนกเป็น

8.1 ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว ในลักษณะบ้านเป็นหลัง ๆ มีบริเวณ และรั้วบ้าน

8.2 ที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว ในลักษณะของอาคารชุด

8.3 ที่อยู่อาศัยในตึกแถว

ฯลฯ

9. สถานที่ราชการและสถาบันการศึกษา ได้แก่ สถานทูต โรงพยาบาลของรัฐ

ชุมชนโทรศัพท์ สถาบันต่างประเทศ เป็นต้น

10. ชุมชนแออัด เป็นชุมชนที่มีการเคหะกำหนดไว้ และรวมถึงบริเวณที่มีสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวัสดุไม้ท่อนไฟและไม้กาาร เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการเกาะกลุ่มกันของอาคารหนาแน่น มีทาง เข้าออกแคบ มีการระบายน้ำเลวและอาคารปลูกสร้างอย่างไม่เป็นระเบียบ

11. การเติบโตตามธรรมชาติ หมายถึง การเติบโตและขยายตัวของเมืองโดยไม่ มีการวางแผนล่วงหน้า ไม่มีโครงผังเมืองที่ใช้เป็นแนวควบคุมระบบถนน ลักษณะอาคารและการ ใช้สอย

12. การใช้ที่ดินแบบผสม หมายถึง การใช้พื้นที่และการปลูกสร้างอาคารอย่างเสรี โดยไม่มีการแยกพื้นที่เพื่อกิจกรรมแต่ละประเภท เช่น เป็นย่านที่อยู่อาศัย เป็นย่านการค้า เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้มีการปะปนกันของกิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน

ส่วนอาคารและการใช้ประโยชน์อาคารบางประเภท เช่น อาคารตึกแถว ซึ่งชั้นบน ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ชั้นล่างประกอบธุรกิจการค้า หรือกิจกรรมประเภทอื่น ถือเป็นการใช้พื้นที่ แบบผสมเช่นกัน

ข้อตกลงเบื้องต้น

การศึกษาครั้งนี้ ศึกษาการใช้พื้นที่ในลักษณะของระบบถนน กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ โดยจะศึกษาเฉพาะกิจกรรมการใช้พื้นที่และอาคารริมถนนซอยหลัก เริ่มจากปากซอยด้านถนนสุขุมวิท เข้าไปจนสุดซอย ซึ่งเป็นซอยด้านซอยเลขคี่จากซอยสุขุมวิท

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เมืองในสมัยปัจจุบันแตกต่างจากเมืองในสมัยโบราณอย่างสิ้นเชิง เทคโนโลยีด้านการขนส่งทำให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว โครงสร้างของเมืองจะเปลี่ยนไปไม่ว่าจะเป็นรูปร่างหรือการใช้ที่ดิน ซึ่งได้แก่ ระบบถนน อาคารและการใช้ประโยชน์ และกิจกรรมต่าง ๆ ความเข้าใจในสภาพที่แท้จริงของพื้นที่ จึงจำเป็นอย่างยิ่งต่อการพัฒนาและส่งเสริมความเจริญให้แก่ท้องถิ่นและบริเวณโดยรอบ

เทคโนโลยีด้านการขนส่งกับการเติบโตของเมือง

เมืองเป็นศูนย์กลางของความเจริญในทุกด้าน ทั้งด้านการบริหาร การเมือง เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม เมืองจึงเป็นที่รวมของประชากรและกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในการขยายตัวของเมืองมักเกิดจากแรงกดดันของการเพิ่มจำนวนประชากรและกิจกรรมในบริเวณศูนย์กลางเมือง และการเพิ่มของประชากรและกิจกรรมในบริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางนั้น ศูนย์กลางเมืองจึงเป็นบริเวณที่ธุรกิจการค้าต้องการครอบครองพื้นที่ เพราะสามารถเข้าถึงได้

การวางแผนถือเป็นการลดขั้นตอนการขนย้ายประชากรและสินค้า มีผลให้ระยะเวลาในการเดินทางลดลง ทำให้เกิดการประหยัด ในการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อประกอบกิจกรรม ผู้ประกอบการจึงมักเลือกบริเวณที่มีโครงข่ายการจราจรหนาแน่น ซึ่งโดยมากจะอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่มีการตัดกันของถนนมาก (Sullivan. 1981 : 95) อิทธิพลของการขนส่งจึงมีผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่ตั้งต่าง ๆ จะกระจุกกระจายมากขึ้น ในบริเวณศูนย์กลางเมืองซึ่งมักจะเป็นบริเวณที่ดินมีราคาแพงเพราะมีการแข่งขันกันในเกมที่สูง มีประชากรและกิจการต่าง ๆ รวมทั้งยวดยานหนาแน่น ทำให้กิจกรรมบางอย่างต้องย้ายตัวเองออกมา กิจกรรมประเภทนี้ได้แก่ ที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งจะเข้าครอบครองพื้นที่ชานเมืองที่มีการเชื่อมโยงกับบริเวณศูนย์กลางเมืองเดิม ในบริเวณใจกลางเมืองจึงกลายเป็นที่ตั้งของกิจกรรมเฉพาะอย่าง รวมถึงอาคารที่อยู่อาศัยทรุดโทรมและแออัด (Johnson. 1972 : 18 - 19)

ความก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีการขนส่งจึงมีผลอย่างมากต่อการขยายตัวของเมือง ในอดีตเส้นทางคมนาคมขนส่งจะมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางของเมืองซึ่งเป็นบริเวณใจกลางเมือง แต่ในสมัยต่อมาเมื่อใจกลางเมืองแออัดมาก จะเกิดการกระจายตัวของเส้นทางขนส่งเชื่อมโยงกับบริเวณรอบนอกไปมากยิ่งขึ้น กิจกรรมต่าง ๆ มีอิสระในการเลือกทำเลที่ตั้งมากขึ้น การพัฒนาของพื้นที่รอบนอกจะขยายตัวต่อเนื่องกับบริเวณใจกลางเมือง และจะดึงดูดให้เกิดการตั้งถิ่นฐานใหม่ ๆ ขึ้นในพื้นที่รอบนอก เป็นผลให้บริเวณโดยรอบมีการพัฒนามากขึ้นและอาจกลายเป็นศูนย์กลางของเมืองต่อไปในอนาคต (Latour. 1973 : 78 - 87)

เทคโนโลยีด้านการขนส่งทางถนนเป็นเส้นทางที่สะดวกและรวดเร็วมาก ในปัจจุบันโครงข่ายของถนนทำให้การเดินทางติดต่อถึงกันง่ายขึ้น การคมนาคมขนส่งขยายตัวส่งผลให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชนซับซ้อนขึ้น พร้อมกันนั้นชุมชนก็จะขยายตัวอย่างรวดเร็ว (บุญนาท ตีวกุล 2527 : 52 - 53) ในสหรัฐอเมริกาซึ่งได้ชื่อว่าการพัฒนาในทุกด้าน ปรากฏว่าตามเมืองขนาดใหญ่ เช่น วอชิงตัน นิวยอร์ก ชิคาโก ฯลฯ เมืองเหล่านี้ได้มีการวางแผนในการพัฒนาการขนส่งให้มีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ เป็นรัศมีกระจายออกจากศูนย์กลางเมือง โดยโครงข่ายของเส้นทางมักเป็นใยแมงมุม การเชื่อมโยงของโครงข่ายการขนส่งมีมาก เพื่อ

รองรับยานจำนวนมากและกิจกรรมการใช้พื้นที่ในเมืองที่มีหนาแน่น ทำให้เมืองเติบโตตามแบบแผน (Hauser. 1965 : 125) เทคโนโลยีด้านการขนส่งทางถนนจึงนับว่ามีบทบาทมากต่อการเติบโตและขยายตัวของเมือง

สำหรับประเทศไทย ผลของการพัฒนาเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 - 2524 ใช้แผนพัฒนาไปแล้ว 4 ฉบับ ในด้านการคมนาคมขนส่งแสดงให้เห็นว่าระบบถนนเป็นระบบการคมนาคมขนส่งที่มีความสำคัญที่สุด (ปิยะนาถ บุญนาค, ดวงพร นพคุณ และสุวัฒนา ธาตานิติ 2525 : 136) ซึ่งจากการวิจัยของ บรรจบ วงศ์พิพัฒน์พงษ์ บุญนาค ตีวกุล และ สมชาย งามกาละ ต่างพบว่า การขยายตัวของเมืองไม่ว่าจะเป็นเมืองในที่ราบภาคกลาง ตอนล่าง ชุมชนเมืองนครปฐม หรือชุมชนเมืองนครสวรรค์ ต่างมีการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปตามเส้นทางถนนที่ตัดใหม่ทั้งสิ้น (บรรจบ วงศ์พิพัฒน์พงษ์ 2520 : 80 หน้า, สมชาย งามกาละ 2525 : 172 หน้า, บุญนาค ตีวกุล 2527 : 52 - 61) แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงความจริงในทางปฏิบัติแล้วจะพบว่า ระบบถนนที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของเมือง มักจะทำให้เกิดปัญหาด้านการใช้ที่ดินในเมือง อันเป็นผลมาจากการขาดการวางแผนในการวางผังถนนไว้ล่วงหน้า ทำให้เมืองขยายตัวไปตามแนวยาวของถนน ซึ่งจะมีผลต่อการใช้ที่ดินของเมือง จากการวิจัยของ สมชาย งามกาละ ศึกษาเรื่องผลกระทบของเส้นทางคมนาคมต่อการใช้ที่ดินของเมืองนครสวรรค์ พบว่า แนวโน้มของการขยายตัวของเมืองตามสองฟากแนวถนนสายหลักจะก่อให้เกิดปัญหาการควบคุมจัดระเบียบแบบแผนในการใช้พื้นที่ การขยายตัวตามแนวยาวเป็นการไม่ประหยัดและขาดประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ เนื่องจากการใช้ประโยชน์พื้นที่จะมีเฉพาะสองฟากถนนในระยะไม่เกิน 20 - 40 เมตร พื้นที่ตอนในกลายเป็นที่กีดกันโอกาสทางเศรษฐกิจ ทำให้การพัฒนาพื้นที่ไม่สม่ำเสมอ (สมชาย งามกาละ 2525 : 166)

ส่วนกรุงเทพมหานครนั้น วิวัฒนาการของความเป็นเมืองอาจกล่าวได้ว่า ถนนมีอิทธิพลที่เด่นชัดต่อแบบลักษณะของการเติบโตของเมือง การเติบโตจะเป็นในแนวตะวันออกเฉียงเหนือ และตะวันออกเฉียงใต้ อันเป็นผลจากการตัดถนนพหลโยธินและถนนสุขุมวิท เข้าไปในย่านชานเมืองที่เป็นทุ่งนา ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยได้ง่าย กรุงเทพฯ จึงมีจุดศูนย์กลางหลายแห่ง เมื่อขนาดของตัวเมืองขยายออกไป ส่วนในของตัวเมืองเป็นบริเวณที่ล้อมรอบด้วยกำแพงเมือง

จะสูญเสียประชากรไปซึ่งหมายความว่าประชากรได้เคลื่อนย้ายไปสู่ส่วนอื่น ๆ ของเมือง
แบบลักษณะดังกล่าวเป็นลักษณะของการเติบโตของย่านธุรกิจของเมืองด้วย

เดิมน่านธุรกิจสำคัญจะอยู่แถวเจริญกรุงและเยาวราช แต่ความสำคัญเริ่มลดลงใน
เวลาต่อมาอันเป็นผลจากความแออัดและไม่สามารถรับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของมหานครได้
จุดศูนย์กลางเล็ก ๆ ย่านประตูน้ำซึ่งมีเนื้อที่ว่างให้เริ่มเข้ามามีความสำคัญมากยิ่งขึ้น แทนชุมชน
ธุรกิจดั้งเดิม ย่านประตูน้ำเติบโตด้วยการขยายถนนเพชรบุรี เชื่อมโยงติดต่อกับย่านราชประสงค์
และสยามแสควร์ (หน่วยวิจัย สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย 2519 : 37 - 40)
การเติบโตของศูนย์กลางเมืองใหม่ย่านประตูน้ำมีผลต่อการขยายตัวของเมืองออกมายังเขต
ชานเมือง ทั้งนี้ลักษณะการขยายตัวของเมืองจะเป็นไปตามถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนสุขุมวิท
ถนนอินทามระ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนรามคำแหง แต่เนื่องจากถนนสายประธานแต่ละ
สายห่างกัน ไม่มีถนนและซอยเชื่อม การตัดถนนซอยสำหรับบริเวณที่พักอาศัยจะมีความยาวมาก
คดเคี้ยวไปมา ส่วนใหญ่จะเป็นซอยตัน (ศราวุฒิ พันธขาว 2524 : 8) การขาดการ
เชื่อมโยงที่ดีของโครงข่ายถนนสายหลักดังกล่าวทำให้ระบบถนนของกรุงเทพฯ มีลักษณะเป็น
ถนนสายยาวสายเดียวในพื้นที่ แต่ละสายมีซอยแยกมากมายและส่วนใหญ่เป็นซอยตัน การขาด
การเชื่อมโยงทำให้การขยายตัวของเมืองเป็นไปตามแนวยาว ดึกแถว ห้างร้าน โกดัง
สำนักงาน ล้วนนิยมปลูกสร้างสองข้างแนวถนน ทำให้ที่ดินติดถนนมีราคาแพง พื่อค้าที่มีฐานะ
ดีเท่านั้นจึงอาจอยู่ในทำเลที่ดี ส่วนพวกที่มีทุนน้อยต้องอาศัยอยู่ในตรอก ซอย ในพื้นที่ที่ไม่
เหมาะสมกับการค้า นอกจากนั้นการปลูกสร้างอาคารสองข้างแนวถนนมีลักษณะเป็นกำแพง
ปิดกัน ทำให้ที่ดินหลังอาคารเป็นที่ตาบอด ราคาตก ก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวของเมืองใน
ทางยาว (ribbon development) สร้างปัญหาการคับคั่งของการจราจรและที่จอดรถยนต์
ซึ่งนับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น (อัน นิมนานเหมินทร์ 2525 : 45)

การขยายตัวของเมืองตามแนวยาวไปตามแนวถนนนี้ กู๊ดเกิ้ล นฤปิยะกุล ได้ให้
ข้อสังเกตว่า แนวถนนจะกลายเป็นจุดเริ่มต้นของชุมชน และเป็นจุดเริ่มต้นของการเกิดเป็น
ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ โดยไม่มีการวางแผนโครงการต่าง ๆ ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้น
ตามธรรมชาติหรือตามริมถนน ส่วนใหญ่ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เมืองขยายตัวออกไปตาม
ยาวมากยิ่งขึ้น เช่น ถนนสุขุมวิท ย่านการค้าต่าง ๆ จะขยายยาวไปจนถึงจังหวัดสมุทรปราการ

แต่ที่ดินที่ห่างจากเขตถนนเข้าไป 50 เมตรยังเป็นที่ว่างโดยตลอด หรือเป็นที่พักอาศัยไม่หนาแน่น ทำให้ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ สิ้นเปลืองกว่าที่จำเป็น การสัญจรบนถนนสายหลักติดขัดไม่สะดวก เพราะเต็มไปด้วยตรอก ซอยเล็ก ๆ มากมาย (กุศศักดิ์ นฤปิยะกุล 2517 : 27)

จากการค้นคว้าเอกสารต่าง ๆ ในชั้นนี้พอสรุปได้ว่า การเติบโตของเมืองสมัยใหม่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีด้านการขนส่ง ถนนถือเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งที่ทำให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะเป็นประเทศแถบตะวันตกหรือในประเทศไทย แต่การขยายตัวของเมืองที่เนื่องมาจากการสร้างถนนพบว่า ถ้าไม่มีการวางแผนเกี่ยวกับระบบถนนไว้ล่วงหน้า จะมีผลให้ถนนสายหลักมีซอยแยกจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นซอยตัน ไม่มีการเชื่อมโยงกันของระบบถนน เป็นปัญหาต่อการจราจรและการพัฒนาของพื้นที่ การขยายตัวของเมืองเป็นแนวยาวตามแนวถนนเป็นการไม่ประหยัดการลงทุนด้านสาธารณูปโภค และยังส่งผลถึงพื้นที่หลังอาคารริมถนนไม่ได้รับการพัฒนาและใช้อย่างคุ้มค่า ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในเมืองหนาแน่นในบางบริเวณ ในขณะที่บางบริเวณไม่ได้รับความสนใจ

ระบบถนนในเมือง

เมืองเป็นศูนย์รวมของคนหลายระดับและกิจกรรมหลายประเภท ซึ่งทำให้เกิดปรากฏการณ์ด้านพื้นที่ของเมืองต่าง ๆ กัน เมืองอยู่ในฐานะเป็นที่รวมของที่อยู่อาศัย การจ้างงาน การศึกษา สันทนาการ ศูนย์การค้า ศูนย์การผลิต กิจกรรมแต่ละประเภทสนใจพื้นที่ของเมืองต่าง ๆ กัน ทำให้เกิดการกระจายที่ต่างกันบนพื้นที่

เมืองเป็นระบบที่ซับซ้อน ระบบของเมืองปรากฏให้เห็นในรูปของโครงสร้างด้านระวางที่ชี้แจงได้แก่ ที่ดินและอาคาร ระบบการคมนาคมขนส่ง ซึ่งจะมีผลต่อความแตกต่างกันด้านที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภทในเมือง (Crowther and Echnique. 1972 : 175 - 179) เส้นทางคมนาคมถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของลักษณะโครงสร้างของเมือง และจะมีผลต่อความแตกต่างด้านรูปร่างและการใช้ที่ดินในเมือง อันเนื่องมาจากความแตกต่างของการจับกลุ่มของย่านการค้า การบริการ ที่อยู่อาศัย ย่านอุตสาหกรรม บริเวณที่ใช้สำหรับสันทนาการ

และบริเวณที่เหลือเป็นที่ว่าง (บรรจบ วงศัพัณพ์ 2520 : 10, อ้างจาก Simonette. 1969 : 141) ระบบการคมนาคมขนส่งจึงเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดิน และทิศทางการขยายตัวของเมือง

การวางแนวถนนที่ต่างกันของแต่ละเมืองในแต่ละพื้นที่ มีผลต่อรูปแบบระวางที่ของเมือง ซึ่ง นอร์ธแฮม ได้แบ่งรูปแบบของเมืองออกเป็น 3 ลักษณะ คือ

1. รูปแบบที่ไม่เป็นระเบียบ (the irregular system) มักเกิดจากการที่หมู่บ้านพัฒนาขึ้นเป็นเมือง ที่อยู่อาศัยมีการปะปนกันยุ่งเหยิง ถนนมีหลายขนาดและมักมีซอยหรือตรอกแยกออกไป ส่วนใหญ่จะเป็นซอยตัน รูปแบบของเมืองเหล่านี้มักเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานในขั้นต้น (early stage)

2. รูปแบบรวมกลุ่มเป็นรัศมี (the radial concentric system) ส่วนใหญ่มักมีศูนย์กลางของชุมชน เช่น โบสถ์ ตลาด โดยมีส่วนอื่น ๆ อยู่รอบ ๆ เป็นรูปรัศมีกระจายออกไปจากศูนย์กลางคล้ายใยแมงมุม รูปแบบนี้จะสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งมากกว่าแบบที่ 1 แต่ส่วนใหญ่มิได้เกิดจากการวางแผนเมืองล่วงหน้าแต่เป็นการเติบโตตามธรรมชาติ ซึ่งเมืองในสมัยหลังส่วนมากนิยมวางแผนแบบนี้เพราะการคมนาคมสะดวก

3. รูปแบบที่เป็นตาราง (the rectangular or grid system) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้มีมานานและเป็นที่นิยมแพร่หลาย การวางแนวถนนจะขนานกันโดยมีแต่ละส่วนตั้งฉากซึ่งกันและกัน ตัดเป็นตอน ๆ ถนนสายหลักจะวางตัวจากศูนย์กลางของเมืองตรงไปยังนอกเมือง โดยที่ใจกลางเมืองจะเป็นตลาดหรือจัตุรัสสำคัญ ๆ พบมากในเมืองแถบยุโรป ได้แก่ อังกฤษและฝรั่งเศส (Northam. 1975 : 46 - 48)

จะเห็นได้ว่ารูปแบบของเมืองที่นอร์ธแฮมได้แบ่งไว้นั้น แต่ละรูปแบบจะมีการวางผังถนนที่ต่างกัน เมืองที่ไม่มีการจัดระบบถนน สภาพของถนนจะติดกันยุ่งเหยิงซึ่งจะส่งผลต่อการใช้ที่ดินปะปนกัน มีตรอกและซอยมาก ซึ่งลักษณะเช่นนี้ พบได้ตามเมืองต่าง ๆ ในประเทศไทย

แต่อย่างไรก็ตามระบบถนนที่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า เมื่อเวลาผ่านไปอาจเกิดปัญหาในพื้นที่ได้เช่น ในสหรัฐอเมริกา เดิมมีระบบถนนเป็นตอน (block) ซึ่งแต่ละตอนมีความยาวไม่เท่ากัน ทำให้เกิดปัญหาเมื่อมีการนำรถยนต์มาใช้ เพราะระบบถนนทำให้การจราจรติดขัดบริเวณสี่แยก จึงมีการปรับปรุงนำเอาระบบถนนแบบตารางมาใช้ในการวาง

ผังเมืองใหม่ (Hilberseimer. 1955 : 192) ข้อดีของระบบนี้คือ ถนนจะมีลักษณะคล้ายตาข่ายคลุมลงบนพื้นที่ การเชื่อมโยงของถนนมีมากและมีผลต่อการควบคุมการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ของเมืองไปทั่วในทั่ว แต่มีข้อเสียคือ มักมีปัญหาเมื่อวางผังถนนแบบนี้ในเมืองที่มีการเติบโตตามธรรมชาติโดยไม่มีการวางแผนมาก่อนล่วงหน้า (Martin. 1972 : 8 - 10)

การวางผังระบบถนนที่เป็นไปตามแบบแผน ที่เหมาะกับการเติบโตและการจราจรในเมือง มีความสะดวกและคล่องตัวในการคมนาคมติดต่อ อาจก่อให้เกิดปัญหาได้ เช่น ในประเทศอินเดีย แผนพัฒนา พ.ศ. 2494 สถาปนิกชาวฝรั่งเศสชื่อ คอรัซซีเยร์ (Le Corbusier) ได้วางผังเมืองจันทริการ์ ในรัฐปัญจาบโดยแบ่งพื้นที่เป็นตอน ๆ ขนาดใหญ่ ประชากรในพื้นที่ประมาณ 15,000 คน ใจกลางเมืองทำเป็นจัตุรัสใหญ่ให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า ในเขตที่อยู่อาศัยแบ่งพื้นที่เป็นช่วงเล็ก ๆ ขยายย่อยลงไปอีกระดับหนึ่งโดยใช้ระบบถนนซอยตัน คำนึงถึงความสะดวกในการเข้าถึงตลาดและโรงเรียนเป็นสำคัญ ในบริเวณขอบของเมืองมีศูนย์กลางย่อย ๆ กระจายอยู่ แต่การวางผังเมืองแบบนี้ปรากฏว่าไม่ประสบความสำเร็จเพราะการแบ่งพื้นที่เป็นตอนขนาดใหญ่ แม้จะมีความสะดวกและสภาพแวดล้อมดี แต่ประชาชนไม่รู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ทำให้ขาดความรับผิดชอบต่อชุมชน (Thomlinson. 1969 : 211)

ในประเทศที่พัฒนาแล้ว ระบบถนนนิยมใช้แบบตาราง เนื่องจากสามารถแก้ปัญหาด้านความแตกต่างของส่วนต่าง ๆ ของเมืองได้ และทำให้เกิดความเกี่ยวโยงกันขึ้นโดยมีระบบถนนขนาดต่าง ๆ กัน ซึ่งเหมาะกับแต่ละย่านเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ ในทางทฤษฎี พื้นที่จะถูกแบ่งออกเป็นตาราง มีระบบถนนในพื้นที่หลายรูปแบบ ภายในบริเวณที่อยู่อาศัยถนนซอยจะมีไว้สำหรับให้คนเดินเท่านั้น และควรเป็นแบบซอยตันแต่สามารถเชื่อมโยงกับถนนสายหลักของเมืองได้ ส่วนทางหลวงของท้องถิ่นจะเชื่อมส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่และในขณะเดียวกันจะเชื่อมกับถนนสายหลักด้วย ระบบถนนแบบนี้จะทำให้เกิดความเชื่อมโยงของหน่วยเล็ก ๆ แต่ละหน่วยในพื้นที่กับหน่วยใหญ่ ๆ หน่วยอื่นของเมือง ซึ่งจะมีผลต่อการจัดรูปแบบของกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมได้ง่าย (Hilberseimer. 1955 : 193 - 196)

จะเห็นได้ว่าการออกแบบผังถนนมีผลอย่างมากต่อการจับกลุ่มของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งในการออกแบบผังถนนควรคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย ในพื้นที่เมืองผังถนนจะเป็นตัวควบคุมการใช้พื้นที่ของเมือง ตลอดจนการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ความแตกต่างของทำเลที่ตั้งในเมือง จะมีผลต่อที่ตั้งของกิจกรรมต่างกัน กิจกรรมหนึ่ง ๆ ที่ตั้งอยู่ในเมืองจะจัดลำดับตามความเหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับความสำคัญของการขนส่ง ที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงจึงเป็นที่ตั้งที่มีการติดกันของโครงข่ายถนนหนาแน่น ซึ่งจะมีผลต่อการใช้ที่ดินของเมืองมีการจัดตัวเป็นย่านต่าง ๆ ซึ่งในทางทฤษฎีผังเมืองไทยทั่วไปแล้วระบบถนนที่จะเป็นโครงสร้างการคมนาคมขนส่งที่ดีของเมืองจะจัดทำให้เมืองมีการเจริญเติบโตทุกทาง ตามความจำเป็นของธรรมชาติและทรัพยากร พื้นที่ของเมืองจะถูกแบ่งออกตามความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะต่าง ๆ กันสุดแต่กรณี โดยถนนประเภทต่าง ๆ เช่น ถนนรอบเมือง ถนนในเมือง ถนนนอกเมือง เป็นต้น แล้วจึงจัดถนนปลีกย่อยต่าง ๆ กันในพื้นที่แล้วแต่ลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น ย่านที่พักอาศัย ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม ตัวอย่างเช่น ถนนในย่านที่อยู่อาศัย ควรจะแคบกว่าทางเอก มีทางเท้ากว้างพอสมควรเพื่อความสะดวกและปลอดภัย การวางผังมี 2 แบบ คือ ถนนซอยไม่ผ่านตลอด และถนนแบบตาราง ซึ่งจะเชื่อมโยงกับทางเอกมายังที่พักอาศัย (ศราวุฒิ พันธสชา 2524 : 22 - 24)

ระบบถนนที่ดีจึงมีส่วนในการกำหนดย่าน ทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างเหมาะสม ระบบถนนซอยตันซึ่งเป็นระบบถนนสายย่อยที่สุดในพื้นที่แนะนำให้เป็นถนนในย่านที่อยู่อาศัย จากการวิจัยของ พันธสุตา บุญเหลือหล่อ พบว่าลักษณะทางกายภาพของผังบริเวณแบบถนนปลายตัน มีลักษณะบังคับให้ผู้อยู่อาศัยต้องใช้ทางเข้า - ออกร่วมกันเพียงทางเดียวอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่จะมีผลในด้านความปลอดภัยสูง และในการออกแบบชุมชนเสนอแนะว่า ถนนแบบปลายตันส่งเสริมให้เกิดสัมพันธภาพระหว่างคนในชุมชนสูงกว่าถนนแบบตาราง แต่มีข้อเสียด้านการคมนาคมติดต่อ เพราะความสะดวกในการเข้าถึงมีน้อย ผู้อยู่อาศัย ๆ ซอยต้องเสียเวลามาก และถ้าปริมาณการใช้รถยนต์มาก การจราจรมักติดขัด การเข้าออกทางเดียวในแง่ของหมู่บ้านจัดสรรนับว่าเหมาะสม แต่ในแง่ของธุรกิจการค้ามักจะประสบปัญหา (พันธสุตา บุญเหลือหล่อ 2523 : 120 หน้า)

เฮาเซน ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองในสหรัฐอเมริกาว่า ลักษณะการกระจายตัวของเมืองจะเป็นแนวเส้นตรง (linear development) ซึ่งถือเป็นลักษณะที่สำคัญของเมือง อันเป็นผลจากอิทธิพลด้านการขนส่ง เกิดการขยายตัวของสาธารณูปโภคออกไปตามเส้นทาง เส้นทางขนส่งจึงเป็นเหมือนตัวรับประกันความเจริญที่อยู่อาศัย การค้า และอุตสาหกรรม มีแนวโน้มที่จะกระจายตัวไปตามเส้นทางสายหลัก (Hansen. 1975 : 125) แต่จากการศึกษาของ สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ กุศักรัตน์ นฤปิยะกุล สมชาย งามกาลละ อัน นิมมานเหมินท์ พบว่า การกระจายตัวของเมืองเป็นแนวเส้นตรงไปตามแนวถนนสายหลัก มีผลต่อการไม่ประหยัสด้านการลงทุนสาธารณูปโภค พื้นที่หลังอาคารริมถนนจะไม่ได้รับความสนใจ กลายเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เป็นแหล่งเสื่อมโทรม และเมืองจะเติบโตไปตามแนวสายอย่างไม่สิ้นสุดเป็นการไม่ประหยัสด้านค่าขนส่ง (สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ 2521 : 3, กุศักรัตน์ นฤปิยะกุล 2517 : 27, สมชาย งามกาลละ 2525 : 149, อัน นิมมานเหมินท์ 2525 : 45) ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าเนื่องจากการพัฒนาเมืองของประเทศทางตะวันตกมีการวางแผนผังล่วงหน้า ทำให้ระบบถนนมีผลต่อการขยายตัวของเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ เชื่อมโยงพื้นที่เข้าไว้ด้วยกันอย่างเป็นระบบ ในขณะที่ถนนในประเทศไทยในเมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ การตัดถนนสายใหม่ ๆ จึงทำให้เกิดปัญหาของเมืองเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิม

ถนนแต่ละประเภทจึงเหมาะกับกิจกรรมการใช้พื้นที่แต่ละชนิด จึงสมควรจะกำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับถนนที่สร้างขึ้น ถนนซอยตันเหมาะสำหรับเป็นถนนในย่านที่อยู่อาศัย เพราะเป็นถนนแคบ ความสะดวกในการเข้าถึงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ไม่เหมาะกับย่านธุรกิจการค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งน่าจะได้มีการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดินให้เหมาะสมไว้ล่วงหน้า เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเมื่อเมืองมีการเติบโตในอนาคต

การใช้ที่ดินในเมือง อาคารและการใช้ประโยชน์

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่จำกัด จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่มนุษย์ต้องรู้จักจัดสัดส่วนของการใช้ที่ดิน มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาด้านหลายประการ การมารวมกลุ่มกันอยู่ในลักษณะเมืองของสังคมมนุษย์ ก่อให้เกิดการแปรสภาพการใช้ที่ดินในหลายวัตถุประสงค์ ซึ่งมีทั้งที่เป็น

คุณและโทษแก่มนุษย์เอง การเพิ่มของจำนวนประชากรมีผลให้ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากลักษณะธรรมชาติไปเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีความจำเป็นสำหรับชีวิตคนเมือง ซึ่งน่าจะได้มีการวางแผนระยะยาวควบคู่กันไป เพราะมิฉะนั้นอาจก่อให้เกิดปัญหาประชากรหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมของเมืองและอื่น ๆ ได้ (สุนันทา สุวรรณาคม 2520 : 24)

โครงสร้างของเมืองไม่ว่าจะเป็นระบบถนน อาคารและการใช้สอยทำให้เมืองมีความสลับซับซ้อนด้านการใช้ที่ดิน การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภทในพื้นที่เมือง ทำให้เกิดการแจกกระจายในพื้นที่ เกิดการเปลี่ยนแปลงขนาด รูปร่างและลักษณะการใช้พื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เมืองจึงจะมีการเติบโต (ชัยยา พูนศิริวงศ์ 2506 : 17) การที่เมืองจะเติบโตได้ย่อมขึ้นอยู่กับพื้นฐานด้านเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของวิวัฒนาการของรูปแบบการใช้ที่ดินและโครงสร้างกายภาพของเมืองในแต่ละสังคม โดยพื้นที่ที่จะมีผลต่อการใช้ที่ดินในเมืองในแง่ของการเกิดกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่ครอบครองพื้นที่แต่ละส่วนของเมือง ส่งผลให้ที่ดินในเมืองมีราคา ซึ่งนักภูมิศาสตร์สนใจเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท อันจะมีผลให้เกิดการจัดการพื้นที่ให้เหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภท (Mayer and Kohn. 1959 : 275 - 276)

การเข้าใจโครงสร้างกายภาพของพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นระบบถนนหรืออาคารเหล่านี้จะมีผลอย่างมากต่อการพัฒนาของพื้นที่ พื้นที่เมืองส่วนใหญ่เริ่มพัฒนามาจากบริเวณที่เป็นชนบทมาก่อน แต่มีการปรับปรุงโครงสร้างของพื้นที่ โดยมีระบบถนนเป็นปัจจัยสำคัญ ในยุคของการเปลี่ยนแปลงชุมชนชนบทไปเป็นชุมชนเมือง จึงมักเกิดขึ้นในสมัยที่เทคโนโลยีก้าวหน้า มีการตัดเส้นทางคมนาคมทางบกเพิ่มขึ้น ขยายออกไปจากแหล่งเดิมเข้าไปยังเขตเกษตรกรรม เอกชนเจ้าของที่ดินจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งอพยพออกมาจากบริเวณใจกลางเมืองตามเส้นทางที่ตัดขึ้นใหม่ พื้นที่เกษตรจะทยอยห่างออกไปจากเส้นทางคมนาคมและทยอยห่างออกไปจากศูนย์กลางของเมืองมากขึ้นประกอบกับประชาชนเข้าไปตั้งบ้านเรือนเพื่ออยู่อาศัยและทำการค้ามากทุกขณะ การค้าจึงนับเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเมือง โดยทำการค้าในบ้านเรือนที่พักอาศัย ส่วนที่อยู่อาศัยจะมีความสำคัญรองลงมา เนื้อที่ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อผลิตสินค้า เมืองในระยะแรกจะไม่มีกำแพงแยกเป็นศูนย์กลางการค้าหรือย่านที่พักอาศัย (สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย 2525 : 20)

บรีส ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเมืองในประเทศแถบเอเชียตะวันออก-เฉียงใต้ในระบอบที่มีการเติบโตของเมืองหลังสงครามโลกไว้ว่า เมื่อเมืองเติบโตมากขึ้นมีความจำเป็นจะต้องขยายตัวออกจากศูนย์กลางเดิม จะเกิดกระบวนการคัดเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมที่ประชากรหรือกิจกรรมที่ต้องการจะย้ายออกเพื่อเข้าไปใช้พื้นที่ และพบว่าความแตกต่างของการใช้พื้นที่จะมีมากในส่วนที่เป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลง (transitional zone) ของบริเวณขอบของพื้นที่ใจกลางเมือง อันจะมีผลต่อการผสมของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในเกณฑ์สูง

การกระจายตัวออกจากบริเวณศูนย์กลางเดิมของเมืองของประชากรบางกลุ่มและของกิจกรรมบางประเภทมีผลให้เกิดการบุกรุก (invasion) หรือการแทรกซึมของความแตกต่างของหน้าที่กิจกรรมและกลุ่มประชากรเข้าไปในพื้นที่หนึ่ง ก่อให้เกิดความแตกต่างในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม นั้น ลักษณะเช่นนี้จะเกิดอย่างค่อยเป็นค่อยไป มีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่และกลุ่มประชากรเปลี่ยนแปลงไป และมักจะเป็นการรุกรานของกลุ่มประชากรรายได้สูง กิจกรรมด้านอุตสาหกรรมธุรกิจการค้าและบริการเข้าไปในบริเวณเขตเกษตรกรรมชานเมือง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดปริมาณลง ประชากรเดิมซึ่งเป็นเจ้าของที่นาอพยพออกไปหรือเปลี่ยนอาชีพเป็นนักจัดสรรที่ดินและบ้าน เป็นลูกจ้างหรือพนักงานแทน ถือเป็นการรุกรานพื้นที่และครอบครองพื้นที่ได้สำเร็จ (invasion and succession) การใช้ที่ดินจะเปลี่ยนจากการเกษตรไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อุตสาหกรรมการค้าและการบริการ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินในรูปแบบของเมือง การแทนที่อาจเกิดผลด้านลบได้เช่น การเกิดแหล่งชุมชนแออัดแทนย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง เมื่อจำนวนประชากรในพื้นที่เพิ่มขึ้น (Breese. 1966 : 111 - 113)

ลักษณะของการครอบครองพื้นที่ในเมืองจึงเป็นพื้นฐานการกระจายทรัพยากรที่สำคัญอย่างหนึ่งและจะเป็นส่วนสำคัญของมาตรการกำหนดอำนาจทางการเมืองด้วย การให้ความสำคัญของการครอบครองที่ดินโดยเอกชนโดยไม่มีการควบคุม จะเป็นผลเสียต่อการใช้ที่ดินในสภาพสืบสน มีการบุกรุกที่ดินของผู้มีรายได้น้อย ขาดสาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่ดินในเมืองจึงเป็นทุนส่วนที่แพงที่สุดส่วนหนึ่งของการลงทุนในกิจการหนึ่ง ๆ ในเมือง การขาดแผนควบคุมทำให้เอกชนมีอำนาจทางเศรษฐกิจสูงเป็นผู้ควบคุมแนวทางการใช้ที่ดิน และกำหนดทิศทางการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองโดยไม่ต้องอาศัยการวางแผนจาก

รัฐบาล การดำเนินงานด้านสาธารณูปโภคเป็นไปอย่างล่าช้า การพัฒนาที่ดินอย่างอิสระส่งผลให้เกิดช่องโหว่ของการใช้ที่ดินหนาแน่นในบางส่วนและเบาบางในบางส่วน ทำให้เกิดที่ว่างไม่ได้ทำประโยชน์ ดึงแถวทั้งร่างขาดการพัฒนาทั้งที่อยู่ในทำเลที่ดี ปัญหาการใช้ที่ดินยังไม่มี การควบคุมอย่างแท้จริง ทั้งมิได้ลดการเติบโตของการใช้ที่ดินแบบเดิมลงไป เป็นปัญหาความ สับสนยุ่งยากของเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งแก้ไขได้ยาก การที่ที่ดินในเมืองมักจะพัฒนาให้เป็นตึกแถว เพื่อประกอบการค้าพาณิชย์และอยู่อาศัยไปพร้อม ๆ กัน ทำให้ราคาที่ดินแพงมาก ส่วนที่ดิน ชานเมืองก็จะอยู่ในมือของนักจัดสรรที่ดินและบ้านเป็นส่วนใหญ่ (ประกฤษ ธิร นิยม 2527 : 98 - 104) การใช้ที่ดินอย่างเสรีจึงมักทำให้เกิดผลเสียต่อเมืองในอนาคต ซึ่งมีความจำเป็น ต้องมีการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม

อิสระ พงศาพาส ได้ให้ข้อสังเกตลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองของประเทศไทยไว้ว่า เมืองต่าง ๆ ในประเทศไทยในด้านการจัดระบบและการแบ่งการใช้ที่ดินยังขาดระเบียบที่ แน่มน สาธารณูปโภคต่าง ๆ กระจายตัวอย่างไม่ระเบียบแบบแผน การควบคุมการใช้ที่ดิน ยังไม่มีประสิทธิภาพ การใช้พื้นที่แบบผสมเป็นลักษณะที่เห็นได้อย่างชัดเจน เช่น อาคารห้องแถว ริมถนน ซึ่งเติบโตจากการหาที่ดินที่ดีที่สุดในเมือง ทำให้โอกาสทางเศรษฐกิจในการค้าขายมีมาก และมีความสะดวกในการติดต่อสูงเติบโตและขยายตัวไปตามริมถนนต่าง ๆ ภายในเมืองอย่าง ไม่มีขอบเขตสิ้นสุด ถือเป็นลักษณะที่เด่นชัดของโครงสร้างการใช้ที่ดินในเมือง

อีกประการหนึ่ง พื้นฐานของระบบดำเนินธุรกิจและการดำเนินชีวิต มีลักษณะ เป็นแบบ อย่างเฉพาะของชุมชน ซึ่งพัฒนามาพร้อม ๆ กับเมือง มีส่วนทำให้โครงสร้างการใช้ที่ดินของ เมืองในชุมชนไทยมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสม นอกจากนี้ในด้านการใช้ประโยชน์ของอาคาร ห้องแถว จะเป็นอาคารที่ไม่มีการกำหนดขอบเขตการใช้งานของพื้นที่อาคาร และวิธีการครอบง ามสิทธิ์ของพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคารมีน้อย แต่ลักษณะเช่นนี้ยังคงมีอยู่ ซึ่งอาจเกิด จากคุณสมบัติของอาคารและสภาพแวดล้อม เช่นนี้เหมาะสมกับความต้องการและความจำเป็นใน การใช้งานอย่างแท้จริงตามธรรมชาติของชุมชนหรือสังคมแบบไทย ๆ ซึ่งมีพื้นฐานทางด้าน เศรษฐกิจ สังคม และวิถีการดำเนินชีวิตแตกต่างไปจากแม่แบบการพัฒนาในสังคมของประเทศ ที่พัฒนาแล้ว (อิสระ พงศาพาส 2523 : 2, 32) การขาดการวางผังเมืองของชุมชน ไทย เป็นผลให้เมืองเติบโตตามธรรมชาติ ลักษณะของผังระบบถนนไม่เอื้อต่อการแบ่งพื้นที่เมือง

ออกเป็นย่านต่าง ๆ เมืองจึงเต็มไปด้วยซอยแคบ ๆ และเป็นซอยตันไม่เหมาะกับการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ

รูปแบบของเมืองกรุงเทพมหานคร มีลักษณะของเมืองที่จัดได้ว่าเป็นรูปแบบที่ไม่เป็นระเบียบ ศรารุณี พันธสขว ได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินในกรุงเทพฯ ไว้ว่าถนนมีหลายขนาดเต็มไปด้วยตรอกและซอยตันมากมาย การใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าจะอยู่ตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนสาทร ถนนราชปรารภ การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ จึงแสดงให้เห็นโครงสร้างด้านระวางที่ให้มีการผสมของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ปะปนกัน ทั้งด้านการค้า อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย ทั้งส่วนที่เป็นศูนย์กลางเก่าและศูนย์กลางใหม่ ทั้งในย่านที่ประชากรมีรายได้สูงและรายได้ต่ำ ศูนย์กลางเก่าจะอยู่บริเวณพระบรมมหาราชวัง เป็นที่รวมของวัดและมหาวิทยาลัย ถัดออกมาจะเป็นย่านค้าปลีกและค้าส่ง ด้านทิศเหนือจะเป็นที่ทำทำการของรัฐบาลและเขตทหาร ปะปนด้วยย่านธุรกิจขนาดเล็กและย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจและการเงินอยู่บริเวณสี่ลม ทางใต้ของพระบรมมหาราชวัง 4 กิโลเมตร ในขณะที่บ้านขนาดใหญ่และอพาร์ทเมนต์เรียงรายตามแนวถนนสุขุมวิท ขยายตัวไปทางตะวันออกและทางตอนใต้ของเมือง ส่วนสลัมจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตใจกลางเมือง (ศรารุณี พันธสขว 2524 : 6 - 7)

การขาดการวางผังระบบถนนล่วงหน้า ทำให้การตัดสินใจในส่วนชนเมืองในการขยายถนนออกไปในทิศทางตะวันออก ในระยะที่กรุงเทพฯ พัฒนาอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2503 เป็นไปด้วยความลำบาก เพราะพื้นที่นั้นเป็นที่ลุ่มและมีคลองมาก การพัฒนาพื้นที่โดยเอกชนทำให้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่ง เกิดซอยแยกจำนวนมากขยายไปตามที่นาซอยเหล่านี้เป็นซอยตัน ไม่มีการเชื่อมโยงกัน มีความยาวหลายกิโลเมตรไปจคคลอง เป็นผลให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในถนนสายหลักในเวลาต่อมา (Paiboon kanjanaharitai. 1951 : 207 - 219)

ลักษณะของการพัฒนากรุงเทพฯ เช่นนี้ ทำให้เกิดปัญหาอย่างมากเมื่อเมืองเติบโตขึ้น อันเป็นผลจากระบบถนนมีการเชื่อมโยงกันน้อยมาก โครงสร้างของตัวเมืองในปัจจุบันจึงสะท้อนให้เห็นถึงอดีตของเมืองที่เติบโตตามยถากรรม (haphazard growth) เพราะขาดการควบคุมหรือกำหนดกฎเกณฑ์ตามมาตรฐาน การใช้ที่ดินและอาคารต่าง ๆ ปะปนกัน ตึกแถวซึ่ง

ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยพร้อมกับประกอบการค้าและอุตสาหกรรมจึงปรากฏอยู่ทั่วไป และมี
ส่วนสำคัญที่ทำให้กรุงเทพฯ มีลักษณะคล้ายกันในทุกแห่ง ย่านธุรกิจการค้าขยายตัวเป็นแนว
ยาวขนานไปกับลำน้ำเจ้าพระยาเป็นแนวเส้น (linear expansion) ในขณะที่ย่านที่
พักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในถนนรัศมีจากใจกลางเมือง เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน
ประชาชนจะอาศัยอยู่ในถนนและซอยของถนนซึ่งเป็นซอยตัน ไม่มีทางติดต่อกับถนนสายหลัก
(พราวดี พันธ์ขาว 2524 : 7, 10)

สุวัฒนา สุกใส ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองที่เกิดจากการตัดถนน
ออกไปยังบริเวณชานเมืองไว้ว่า การขยายตัวของเมืองออกไปอย่างรวดเร็วยังชานเมืองอย่าง
กว้างขวางมีผลต่อการใช้ที่ดินชานเมืองผิดไปจากเดิม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจากการสังเกต
โดยทั่ว ๆ ไปก็อาจบอกได้ถึงสภาพที่กำลังเป็นไปโดยมีต้องใช้สถิติใด ๆ อาคารบ้านเรือน
โรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้าและสถานเริงรมย์เข้ามาแทนที่ท้องนาและสวนผักชานเมือง
เขตต่อชนบทของกรุงเทพฯ กำลังสูญเสียลักษณะสภาพชนบทเมื่อพิจารณาจากสภาพการใช้ที่ดิน
ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ไม่ควรถือเป็นลักษณะหนึ่งของการพัฒนาหรือลักษณะความเจริญ เพราะการ
กลืนกลายชนบทดังกล่าวไม่ได้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และ
มิได้เป็นไปตามลักษณะของการวางผังเมืองแต่อย่างใด (สุวัฒนา สุกใส 2519 : 7)

ตัวอย่างการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยที่ขยายตัวไปในแนวด้านตะวันออก ซึ่งเป็น
พื้นาราคาถูก ได้แก่ ถนนสาทร พญาไท สุขุมวิท และเพชรบุรี การขยายตัวของชุมชนที่พักอาศัย
จะกระจายออกไปเรื่อย ๆ มีผลให้ศูนย์การค้าและพาณิชยกรรมตามออกไป บริเวณประตูน้ำ
ราชประสงค์ เพลินจิต อโศก เอกมัย พระโขนง กลายเป็นย่านการค้าใหญ่สำหรับชุมชนที่
ขยายไปทางสุขุมวิทและหัวหมาก สำนักงานจัดสรรที่ดินและเคหะเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การ
ขยายตัวของกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างรวดเร็ว แต่ขาดระเบียบและมาตรฐานที่ดี อีกทั้งไม่มีการ
ควบคุมจากรัฐบาล ทำให้ย่านที่พักอาศัยขาดระเบียบและเป็นปัญหาทางผังเมือง (พรวรรณ
สุรพันธ์ 2522 : 50)

การจัดสรรที่ดินโดยเอกชนอย่างเสรีทำให้ยากแก่การควบคุม เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม
ของเมือง พื้นที่เกษตรหมดไปกลายเป็นป่าคอนกรีต ซึ่งไม่เหมาะสมจะอยู่อาศัย และกรุงเทพฯ
จะมีลักษณะเลวร้ายกว่าเมืองใหญ่อื่น ๆ ซึ่งมีพื้นที่โล่ง มีสวนสาธารณะและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ

สลักกลุ่มอาคารเป็นระยะไป ซึ่งจำเป็นต้องมีนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ เช่น บริเวณพาณิชยกรรม สถาบัน อุตสาหกรรม ส่วนด้านระบบคมนาคมควรมีโครงการเชื่อมขอยตัวให้เป็นขอยทะเล เพื่อประโยชน์ในด้านการจราจร (ชลิตภากร วีรพลิน 2518 : 29, 39)

ระบบถนนจึงนับว่ามีผลอย่างมากต่อการใช้ที่ดินของเมือง การขาดการจัดย่าน ทำให้การใช้ที่ดินไม่เป็นสัดส่วนและยังส่งผลถึงลักษณะของอาคารที่สร้างขึ้นเรียงรายไปตามแนวถนน ซึ่งในกรุงเทพมหานครลักษณะอาคารที่พบตามแนวถนนสายหลักและตามถนนในซอยจะเป็นอาคารที่เรียกว่าตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ ทำให้การใช้ที่ดินริมถนนหนาแน่นมาก การใช้ประโยชน์อาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้า การบริการ เป็นโรงงาน โกดัง ภัตตาคาร ฯลฯ จนสามารถเรียกว่า อาคารเอนกประสงค์

จากผลการวิจัยของสันติ ฉันทวิลาสวงศ์ เกี่ยวกับสถาปัตยกรรมห้องแถว พบว่า การเกิดตึกแถวในกรุงเทพมหานครนั้น เป็นผลมาจากชาวจีนตอนใต้ที่อพยพเข้ามาทำมาหากินในเมืองไทยนำเอาลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารที่อยู่อาศัยที่ตนคุ้นเคยมาใช้ประโยชน์ อาคารจะมีลักษณะเป็นแนวยาว ใช้ผนังร่วมกัน อาคารจะใช้ประโยชน์ได้ทั้งค้าขายและอยู่อาศัย เพื่อความสะดวกและประหยัด และอาศัยผลด้านการเกาะกลุ่มกันในการทำธุรกิจ และเนื่องจากความง่าย สะดวก ประหยัด ทำให้เป็นที่นิยมมากในสมัยต่อมา ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงจากชุมชนชนบทไปเป็นชุมชนเมืองของกรุงเทพมหานคร เป็นไปอย่างรวดเร็วมาก รูปแบบง่าย ๆ ของตึกแถวจึงเกิดขึ้นควบคู่กับการพัฒนาตัวของเมือง

ในถนนสายหลักที่ยาวดงามมีมาก กิจกรรมบนถนนสายหลักมีประโยชน์สำหรับบุคคลที่จะติดต่อกันอย่างสะดวกในกิจกรรมต่าง ๆ กิจกรรมโดยเฉพาะการค้าขายจะมีมากกว่าในถนนสายรอง ในบริเวณริมถนนสายหลักจึงมักใช้ประโยชน์ด้านการค้า ส่วนห้องแถวในถนนสายรองประโยชน์ใช้สอยจะเน้นเพื่ออยู่อาศัยเป็นสำคัญ ซึ่งจะส่งผลถึงราคาที่ดินริมถนนสายหลักมีราคาสูงกว่าริมถนนสายรองหรือตามตรอกซอย ส่งผลให้การจัดสรรที่ดินในบริเวณริมถนนเป็นตึกแถวหรือห้องแถวได้ง่าย เพราะการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงเล็ก ๆ (land fragmentation) เพื่อสนองความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินของพ่อค้าจำนวนมาก ขนาดที่ดินเพื่อสร้างห้องแถว

จึงมีขนาดกระทัดรัด เช่น 4×12 ตารางเมตร รูปที่ดินจะมีทั้งที่วางขนานไปกับแนวถนน และตั้งฉากกับถนน ถือเป็นการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น จำนวนชั้นที่พบว่าเหมาะสมคือ 4 ชั้น เพราะเหตุผลด้านการป้องกันอัคคีภัย การลงทุนและการต่อเติม

ห้องแถวสามารถแสดงความเป็นย่านและลักษณะการใช้ที่ดิน ทำให้ทราบกิจกรรมหลัก และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านที่พักอาศัย กิจกรรมในห้องแถวมักจะประกอบด้วยการค้า การบริการต่าง ๆ ที่จะเสริมย่านที่พักอาศัยให้สมบูรณ์ขึ้น ในย่านการค้า ห้องแถวมักปรากฏให้เห็นถึงการเกาะกลุ่มกันของกิจกรรมด้านการค้าในย่านนั้นอย่างเด่นชัด เช่น ย่านวรจักรเป็นห้องแถวขายอะไหล่รถยนต์ ย่านสยามแสควร์เป็นย่านการค้าทันสมัย เป็นต้น แต่การสร้างห้องแถว มักมีปัญหาด้านที่จอดรถยนต์ ปัญหาด้านการต่อเติมอาคาร กันสาดและการวางสินค้าเกะกะ เพราะเนื้อที่ใช้สอยไม่พอกับความต้องการ (สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ 2521 : 130 หน้า) การที่ดินในเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในบริเวณริมถนนสายหลัก ทำให้ริมถนนสายหลักเต็มไปด้วยอาคารตึกแถวเรียงรายเหมือนกำแพงริมถนน ปิดกั้นพื้นที่ด้านหลังแนวถนนทำให้มีที่ดินว่างเหลืออยู่ในบริเวณใจกลางเมืองอีกมาก ในปัจจุบันที่ว่างหลังแนวถนนสายหลักซึ่งเป็นตรอกซอย ได้รับความสนใจจากนักลงทุน เนื่องจากมีราคาถูกกว่าที่ดินริมถนนสายหลัก การสร้างตึกแถวจึงถือเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นไปเองตามธรรมชาติกระจายอยู่ทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นตามถนนสายหลักหรือตามตรอก ซอยต่าง ๆ การใช้ที่ดินในเมืองจึงหนาแน่นมาก และการเกิดชุมชนที่ไม่สมบูรณ์ทำให้อาคารตึกแถวเกิดขึ้นเพื่อทดแทนความขาดแคลนของบางพื้นที่ในเมือง เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายกาแฟ ร้านตัดผม ร้านของชำ ร้านขายยา เป็นต้น

กรุงเทพฯ จึงเต็มไปด้วยห้องแถว ย่านที่พักอาศัยสำคัญ ๆ ในกรุงเทพฯ ได้เปลี่ยนแปลงไปพัฒนาเป็นอาคารชนิดนี้มากมาย เช่น ย่านสาทร สุขุมวิท พหลโยธิน เจริญเติบโตไปในลักษณะเป็นแนวยาวตามสองข้างถนน ที่ดินที่อยู่เบื้องหลังถูกทิ้งว่างเปล่า สาธารณูปโภคสิ้นเปลือง ในปัจจุบันในซอยสำคัญต่าง ๆ มีคนหันไปสร้างตึกแถวมากมายในลักษณะทาวน์เฮาส์ และเนื่องจากสภาพการจราจรบึงคับไม่ให้อาคารในถนนสายหลักมีส่วนสำคัญที่ทำให้คนหันไปซื้อทาวน์เฮาส์ตามซอย แม้แต่กิจการธนาคารและโรงพยาบาลขนาดใหญ่ ก็นิยมใช้อาคารชนิดนี้ (การเคหะแห่งชาติ 2523 : 46 - 50) การที่กิจกรรมด้านธุรกิจการค้า การบริการ ฯลฯ ในปัจจุบันเลือกทำเล

ที่ตั้งในซอย โดยเลือกอาคารตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์เป็นสถานที่ประกอบการ มีผลทำให้การใช้ที่ดินในซอยเป็นที่อยู่อาศัยปะปนไปกับธุรกิจการค้า และมีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากย่านที่อยู่อาศัยอย่างเดียวไปเป็นย่านที่อยู่อาศัยปะปนไปกับย่านการค้า เนื่องจากย่านการค้ามักเป็นบริเวณที่มีผู้คนสัญจรพลุกพล่าน มีรถยนต์คันคับคั่ง จอแจและมีเสียงดังรบกวน อาจมีผลต่อย่านที่อยู่อาศัยลดความน่าอยู่ลงไป จะเริ่มมีการย้ายออกโดยย่านการค้าจะขยายตัวเข้าแทนที่ แต่อย่างไรก็ตามตรอก ซอยที่เป็นซอยตันและแคบขาดการเชื่อมโยงของระบบถนนในพื้นที่ อาจมีปัญหาเมื่อมีการขยายตัวของกิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นธุรกิจการค้า เนื่องจากถนนซอยตันมีความสะดวกในการเข้าถึงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ยวดยานที่เพิ่มขึ้นในซอยอาจมีผลทำให้การจราจรในซอยคับคั่ง ติดขัด ซึ่งจะส่งผลต่อการจราจรในถนนสายหลักคับคั่ง ติดขัดไปด้วย จึงน่าจะได้มีการวางแผนแก้ไขหรือควบคุมการใช้พื้นที่ในซอยไว้ล่วงหน้า

จากการศึกษาด้านเอกสารและงานวิจัยในขั้นนี้พบว่า ระบบถนนของกรุงเทพมหานครที่ไม่มีการวางแผนล่วงหน้า ทำให้ถนนสายหลักมีส่วนดึงดูดกิจกรรมต่าง ๆ มากกว่าถนนสายรอง และทำให้ที่ดินริมถนนมีราคาแพง ส่งผลถึงรูปแบบของอาคารและการใช้สอยอยู่ในลักษณะของห้องแถว ตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ ซึ่งถือเป็นอาคารเอนกประสงค์ที่เป็นแบบอย่างของอาคารในกรุงเทพฯ และอาคารตามเมืองต่าง ๆ ในประเทศมีผลต่อการใช้ที่ดินหนาแน่นเป็นกำแพงริมถนน ไม่มีที่จอดรถซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในการจราจรโดยเฉพาะอย่างยิ่งตามถนนสายหลัก ทำให้ธุรกิจการค้า การบริการและอื่น ๆ ที่ต้องการที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก หันมาให้ความสนใจที่ตั้งในตรอก ซอยต่าง ๆ มากขึ้น ทั้ง ๆ ที่ในตรอก ซอยต่าง ๆ ส่วนใหญ่จะเป็นตรอก ซอยตันไม่เหมาะกับการเติบโตของย่านธุรกิจการค้า และตรอกซอยเหล่านี้มักจะไม่ได้รับความสนใจจากผู้เกี่ยวข้องปล่อยให้อยู่ในสภาพยุ่งเหยิง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสาธารณสุขโรคต่าง ๆ ยังไม่ได้สัดส่วนกับจำนวนประชากรในซอย สภาพเช่นนี้นับเป็นจุดเริ่มของความไร้ระเบียบของเมือง ที่ว่างในตรอก ซอยที่ปล่อยทิ้งร้างหลายแห่งกลายเป็นจุดเริ่มของแหล่งเสื่อมโทรม และถ้าธุรกิจการค้า การบริการในอาคารตึกแถวแทรกปะปนกับย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีในซอย อาจมีผลให้สภาพของย่านที่อยู่อาศัยลดความ

นำอยู่ลงเพราะความพลุกพล่านของผู้คนและยานพาหนะ ขยายต่าง ๆ โดยทั่วไปมักเป็นซอยแคบ ๆ การที่มีธุรกิจการค้าหนาแน่นในซอยอาจเป็นการเพิ่มปัญหาให้กับพื้นที่ได้ ลักษณะเช่นนี้มักจะเป็นปัญหาทางด้านกายภาพและสังคมของเมือง การจัดการพื้นที่จึงมีความจำเป็นและต้องจัดการอย่างรอบคอบ เพราะถ้าเมืองเติบโตขึ้นและเต็มไปด้วยปัญหาแล้ว การแก้ไขไม่ว่าจะเป็นสภาพถนน การขยายถนน หรือการสร้างถนนขึ้นใหม่เป็นสิ่งที่ทำได้ยากและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย การแก้ไขสภาพกายภาพของเมืองที่พัฒนามาแล้วช่วงระยะเวลาหนึ่ง อาจกล่าวได้ว่าไม่สามารถกระทำได้ ต้องปล่อยให้เมืองมีสภาพสับสนวุ่นวาย ไม่น่าอยู่อาศัยเช่นที่กรุงเทพมหานครกำลังเป็นอยู่ในขณะนี้ ซึ่งตรงกับที่ฮิลเบร์เซอเมอร์ ได้กล่าวไว้ว่า การที่เมืองพัฒนาเป็นเมืองสมัยใหม่เป็นผลมาจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีด้านการขนส่ง แต่ความไม่เข้าใจในเทคโนโลยีและการจัดการกับการพัฒนาเทคโนโลยี มีผลให้เทคโนโลยีนั้นทำลายเมืองเมืองหลาย ๆ เมืองประสบความล้มเหลวในการพัฒนาเมือง เพราะไม่สามารถจัดการกับการจราจรและจำนวนยานพาหนะที่มากมายในถนนได้ ทำให้เมืองมีปัญหายุ่งยากจะแก้ไข (Hilberseimer. 1955 : 192)

การวางแผนบริหารเมืองและการวางผังเมืองไว้ล่วงหน้า จึงมีผลต่อการพัฒนาเมืองในสภาพที่แตกต่างกันกับการปล่อยให้เมืองเติบโตตามธรรมชาติ การเติบโตของเมืองตามธรรมชาติทำให้ยากต่อการควบคุมการใช้ที่ดินของเมือง ให้มีผลต่อการเติบโตและขยายตัวของเมืองให้อยู่ในแนวทางที่ต้องการได้ ทำให้เมืองพัฒนาไม่เท่ากันในทุกพื้นที่ กิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่ได้สัดส่วนกัน ทำให้การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ทำได้จำกัดเป็นปัญหากับเมืองและไม่เป็นผลดีต่อการพัฒนาเมือง

วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า

การศึกษาการใช้ที่ดินในซอยสุขุมวิท 3 - 63 แบ่งเป็นขั้นตอนดังนี้

1. แหล่งข้อมูล

- 1.1 เอกสาร ได้แก่ ตำราทางวิชาการ บทความจากวารสารต่าง ๆ
- 1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับถนนซอย ท่าเลที่ตั้งของกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

ได้จากการเดินสำรวจในซอย

2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

- 2.1 แผนที่แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 50,000 จากสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
- 2.2 แผนที่แสดงอาคารและสิ่งก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 1,000 จากแผนกแผนที่ กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร
- 2.3 แผนที่แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 27,890 จากสำนักงานปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ
- 2.4 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณเขตอำเภพระโขนง ถ่ายเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2495 มาตรฐาน 1 : 40,000 และ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2524 มาตรฐาน 1 : 30,000 จากกรมแผนที่ทหาร
- 2.5 แบบประเมินราคาที่ดิน ปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นไป จากเขตพระโขนง

3. การเก็บและรวบรวมข้อมูล

- 3.1 ศึกษาจากเอกสารต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง
- 3.2 กำหนดหมายเลขเป็นสัญลักษณ์ในแผนที่แสดงอาคารและสิ่งก่อสร้างในซอยสุขุมวิท 3 - 63 โดยใช้แผนที่จากข้อ 2.2 เป็นแผนที่หลัก
- 3.3 เตรียมแบบสำรวจ เพื่อจบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับระบบถนนซอย กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

3.4 เห็นสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยและบันทึกข้อมูลที่เกี่ยวข้องลงในแบบสำรวจ บริเวณใดที่มีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้พื้นที่ จะบันทึกข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงในแบบสำรวจเพื่อนำมาจัดกระทำแผนที่การใช้ที่ดินในซอยใหม่ให้ตรงกับสภาพที่เป็นจริงในขณะทำการสำรวจ

4. การจัดกระทำข้อมูล

เมื่อสำรวจและบันทึกข้อมูลลงในแบบสำรวจเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนในการจัดกระทำข้อมูลมีดังต่อไปนี้

4.1 จัดประเภทของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยแต่ละประเภทและกำหนดรหัสของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เพื่อแสดงลงในแผนที่แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย

4.2 สร้างแผนที่แสดงระบบถนนซอยและกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย ตามที่สำรวจพบริมถนนซอยสุขุมวิท 3 - 63 โดยใช้แผนที่จากข้อ 2.2 เป็นแผนที่หลัก

4.3 เพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบ ได้จัดแบ่งถนนซอยแต่ละซอยออกเป็น 3 ช่วง ช่วงละเท่า ๆ กัน คือ ช่วงปากซอย กลางซอย และท้ายซอย เพื่อการกระจายตัวของกิจกรรมการใช้พื้นที่แต่ละประเภทที่มีทำเลที่ตั้งในซอย

4.4 นำข้อมูลที่ได้จากการจำแนกประเภทของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยมาหาค่าร้อยละ และจัดอันดับ

5. การวิเคราะห์ข้อมูล

5.1 วิเคราะห์ระบบถนนซอยที่ได้จากการสำรวจในพื้นที่

5.2 วิเคราะห์กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย

5.3 วิเคราะห์อาคารและการใช้ประโยชน์

6. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

เปรียบเทียบข้อมูลโดยใช้อัตราส่วนร้อยละ

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พื้นที่ในซอย วิเคราะห์ใน 2 ลักษณะคือ

1. วิเคราะห์แยกเป็นแต่ละซอย
2. วิเคราะห์สรุปรวมทุกซอย

การวิเคราะห์ข้อมูลวิเคราะห์ตามหัวข้อดังต่อไปนี้

1. ระบบถนนซอย
2. กิจกรรมการใช้พื้นที่
3. อาคารและการใช้ประโยชน์

หมายเหตุ ระยะเวลาในการสำรวจข้อมูลภาคสนามคือ ช่วงเดือนตุลาคม - พฤศจิกายน
พ.ศ. 2527

1. ระบบถนนซอย

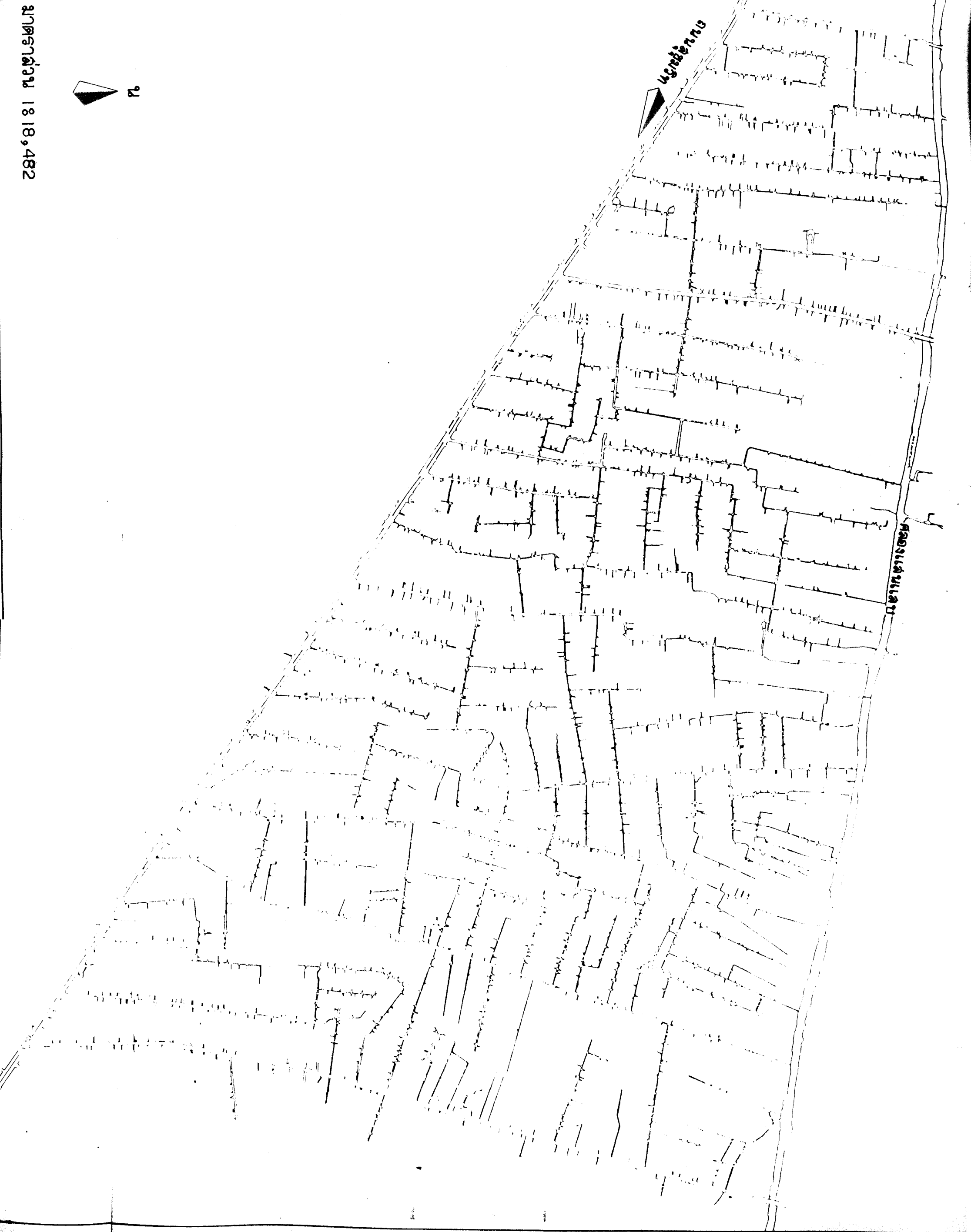
พื้นที่ด้านซ้ายหรือด้านทิศเหนือของถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นซอยเลขคู่ จากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร ถ่ายเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2495 พบว่าซอยต่าง ๆ เหล่านี้เป็นซอยตันทั้งหมด มีประมาณ 20 ซอย ปัจจุบันนับจากซอยสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ) ถึงซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ระยะทางยาวประมาณ 4,800 เมตรมีซอยแยกจากถนนสุขุมวิท 31 ซอย เป็นซอยผ่านตลอด 3 ซอย ซอยตันยาวจกคลองแสนแสบ 5 ซอย และซอยตันยาวไม่จกคลองแสนแสบ 23 ซอย (แผนที่ 1 และตาราง 1) ซอยที่มีความยาวน้อยที่สุดคือซอยสุขุมวิท 45 ยาวประมาณ 120 เมตร เป็นซอยตัน ส่วนซอยที่ยาวที่สุดคือซอยสุขุมวิท 63 เป็นซอยผ่านตลอด ยาวประมาณ 2,608 เมตร

ซอยผ่านตลอด 3 ซอยคือ ซอยสุขุมวิท 3 21 และ 63 มีสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองแสนแสบ สร้างในปี พ.ศ. 2503 เชื่อมกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นถนนขนาด 2 ช่องทางเหมือนกับถนนซอยอื่น ๆ ในพื้นที่ ค่อมามีการขยายถนนซอยเป็น 4 ช่องทาง ยกเว้นซอยสุขุมวิท 3 ที่ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอยยังเป็นถนนขนาด 2 ช่องทาง ทำให้

การจราจรในซอยมีความสะดวกมากเพราะถนนซอยกว้างเมื่อเทียบกับถนนซอยตันซึ่งส่วนใหญ่ ถนนซอยมี 2 ช่องทาง นอกจากนี้ยังมีบริการรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่าน นับว่าอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่อาศัยอยู่ในซอยมาก

ส่วนซอยตันจากการสำรวจพบว่า ซอยตันที่มีทางเข้า - ออกเพียงทางเดียวได้แก่ ซอยสุขุมวิท 9 25 45 47 และ 59 ส่วนซอยตันอื่น ๆ แม้จะมีซอยแยกเชื่อมซอยต่าง ๆ เข้าด้วยกัน แต่การเชื่อมโยงไม่เป็นระบบที่ดี การเชื่อมซอยไม่เป็นเส้นตรง ทำให้มีระยะทางยาวกว่าที่ควรจะเป็น และถนนซอยแคบ ๆ ขนาด 1 - 2 ช่องทาง ทำให้การจราจรในซอยไม่สะดวก นอกจากนี้ในซอยตันไม่มีบริการรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่าน การเข้า - ออก อาศัยรถสองแถว รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถสามล้อเครื่องประจำซอย เช่น ในซอยสุขุมวิท 23 39 และ 49 อัตราค่าโดยสารประมาณ 1 - 3 บาท ส่วนซอยตันที่ไม่มีรถรับจ้างประจำซอย อัตราค่าโดยสารรถรับจ้างโดยทั่วไปประมาณ 10 - 15 บาท สำหรับซอยสุขุมวิท 55 เป็นซอยตันซอยเดียวที่มีรถโดยสารประจำซอย ลักษณะคล้ายรถโดยสารประจำทางทั่วไปแต่มีขนาดเล็กกว่า อัตราค่าโดยสาร 1 บาทตลอดสาย รถโดยสารประจำซอยถึงแม้จะมีขนาดเล็ก แต่ก็ไม่สามารถวิ่งในซอยตันอื่น ๆ ได้ เนื่องจากถนนซอยแคบ ในขณะที่ถนนซอยสุขุมวิท 55 มีขนาด 6 ช่องทางเท่ากับถนนสายหลัก ซอยตันโดยทั่วไปจึงมีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย และผู้อยู่อาศัยอยู่ในซอยต้องเสียค่าเดินทางเข้า - ออกในซอยมากกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในซอยผ่านตลอด หรือในซอยตันขนาดใหญ่

การที่ถนนซอยในพื้นที่ไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นความยาว ความกว้าง ทางเท้า ฯลฯ ตลอดจนการเชื่อมโยงซอยต่าง ๆ ไม่เป็นระบบ ไม่เป็นเส้นตรง แสดงให้เห็นถึงการจตุรทิศที่ดินในระยะที่เริ่มมีการเข้ามาตั้งถิ่นฐานชาตการวางแผนด้านโครงสร้างของพื้นที่โดยส่วนรวม ทำให้การเติบโตของชุมชนเป็นไปตามธรรมชาติ แต่อย่างไรก็ตาม ถนนซอยตันและซอยผ่านตลอดในพื้นที่ที่ศึกษา ต่างก็เป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนสุขุมวิท ปัจจุบันพื้นที่ย่านนี้กลายสภาพจากทุ่งนาเดิมเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี และเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญย่านหนึ่งในใจกลางเมือง กิจกรรมการใช้พื้นที่ริมถนนในซอยแสดงให้เห็นกระบวนการจตุรทิศทำเลที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ตามธรรมชาติ ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะของถนนซอย



ตาราง 1 แสดงระบบถนนซอยสุขุมวิท 3 - 63

ซอยสุขุมวิท	ระยะทาง (เมตร)	จำนวนช่องถนน	ทางเท้า	ระยะสิ้นสุดของซอย
3	680	2	1	OX
5	360	2	1	O
7	400	2	-	O
9	200	1	-	O
11	960	2	2	X
13	920	2	-	O
15	1,060	2	1	X
17	188	2	-	O
19	560	2	1	O
21	1,240	4	2	OX
23	900	2	2	O
25	140	2	-	O
27	292	2	1	O
29	360	2	-	O
31	1,692	2	2	X
33	600	2	-	O
33/1	144	4	2	O
35	536	2	-	O
39	1,600	3	2	O
41	480	2	-	O
43	520	2	-	O
45	120	2	-	O

ตาราง 1 (ต่อ)

ซอยสุขุมวิท	ระยะทาง (เมตร)	จำนวนช่องถนน	ทางเท้า	ระยะสิ้นสุดของซอย
47	544	3	2	O
49	2,200	2	-	X
51	496	2	-	O
53	952	2	2	O
55	2,320	6	2	X
57	240	2	-	O
59	320	2	-	O
61	940	2	2	O
63	2,608	4	2	OX

หมายเหตุ O ซอยต้นระยะสิ้นสุดของซอยไม่จัดคลองแสนแสบ
 X ซอยต้นระยะสิ้นสุดของซอยจัดคลองแสนแสบ
 OX ซอยผ่านตลอด เชื่อมถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่

2. กิจกรรมการใช้พื้นที่

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยต่าง ๆ ได้จัดประเภทของกิจกรรมเป็น 19 ประเภทหลัก แต่ละประเภทสามารถแบ่งเป็นกิจกรรมย่อยได้หลายกิจกรรม เพื่อง่ายต่อการจัดกระทำข้อมูลได้กำหนดกิจกรรมแต่ละประเภทเป็นรหัส โดยใช้ตัวเลขเป็นสัญลักษณ์ลงในแผนที่และตาราง ประเภทและรหัสของกิจกรรมแสดงในตาราง 2 ทั้งนี้ กำหนดให้กิจกรรมที่ขึ้นต้นด้วยรหัสอื่น ๆ ที่ไม่ใช่รหัส 9 7 และ 13 เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าทั้งหมด โดยรวมถึงกิจกรรมประเภทโรงงานและการบริการ เช่น โรงนม

โรงงาน โกดัง ฯลฯ สำหรับรหัส 19 ซึ่งหมายถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมนั้น ได้แก่ กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจตั้งแต่ 2 ชนิดขึ้นไป ในพื้นที่หรือในอาคาร 1 หน่วย เช่น เป็นร้านตัดเสื้อผ้าสตรีและเป็นสำนักงานนายความ เป็นต้น

ในการวิเคราะห์กิจกรรมการใช้พื้นที่จะวิเคราะห์เป็นแต่ละซอย ซึ่งมีเงื่อนไขเพื่อความเข้าใจดังต่อไปนี้

1. ในการวิเคราะห์ประเภทของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย อาจมีรหัสแสดงประเภทของกิจกรรมซ้ำกันคือ รหัสที่เป็นจำนวนเต็ม เช่น รหัส 9 เหมือนกัน แต่อาจต่างกัน ในลักษณะของรายละเอียด เช่น 9.1 9.2 ลักษณะเช่นนี้สามารถตรวจสอบได้จากตารางแสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยที่ปรากฏในภาคผนวก

2. เนื่องจากซอยหลักต่าง ๆ ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 3 - 63 มีซอยแยกมากมาย (แผนที่ 1) ตามซอยแยกเหล่านี้มีประชาชนเข้าไปตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยหนาแน่น แต่ในการศึกษารังนี้ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะบริเวณซอยหลัก โดยศึกษากิจกรรมการใช้พื้นที่และอาคารที่ตั้งอยู่ริมถนนซอยหลักเท่านั้น (แผนที่ 2)

ตาราง 2 แสดงประเภทและรหัสของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย

ประเภทของกิจกรรม	รหัส
ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	1
ร้านถ่ายรูป	1.1
ร้านแสดงภาพเขียน	1.2
ร้านวีดิโอ	1.3
ร้านขายเพลง	1.4
ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2
ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	2.1
ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	2.2
ร้านเสริมสวย (ชาย)	2.3
ร้านเสริมสวย (หญิง)	2.4
ร้านนาฬิกา แว่นตา	2.5
ร้านเครื่องหนัง	2.6
ร้านเครื่องประดับ	2.7
ร้านขายของขวัญ (gift - shop)	2.8
ร้านซักรีด	2.9
ร้านขายผ้า เสื้อผ้า	2.10
ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	3
ปั๊มน้ำมัน	3.1
ร้านแก๊ส	3.2
ปั๊มแก๊ส	3.3

ตาราง 2 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม	รหัส
ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	4
ร้านขายอาหาร	4.1
คาเฟ่ คอฟฟี่ช็อป บาร์	4.2
ร้านขายผลไม้	4.3
ร้านขายขนม	4.4
ร้านขายสุรา	4.5
ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	5
อาบ อบ นวด	5.1
โรงแรม	5.2
โรงภาพยนตร์	5.3
ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	6
ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	6.1
ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	6.2
ร้านเฟอร์นิเจอร์	6.3
ร้านเครื่องปั้นดินเผา	6.4
ร้านขายสัตว์เลี้ยง	6.5
ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	6.6
ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้	6.7
หน่วยงานราชการและสถาบัน	7
สถานที่ราชการ	7.1
สถานศึกษา	7.2
สถานทูต	7.3
โรงพยาบาล	7.4

ตาราง 2 (ต่อ)

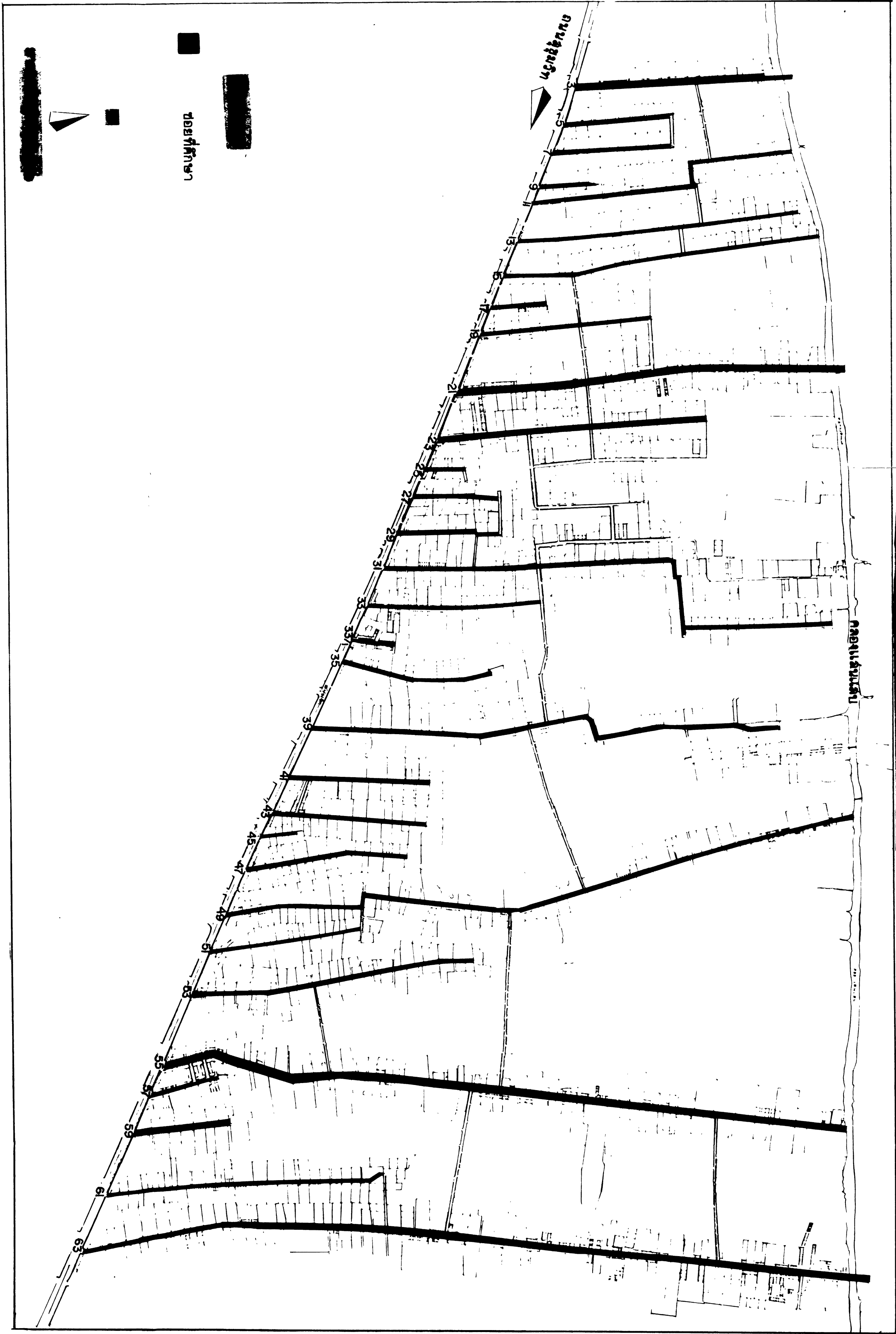
ประเภทของกิจกรรม	รหัส
ศาลากลาง	7.5
สถาบันต่างประเทศ	7.6
ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	8
อู่ซ่อมรถ	8.1
ร้านตกแต่งรถยนต์	8.2
โชว์รูมรถยนต์	8.3
ร้านอุปกรณ์รถยนต์	8.4
บริการรถเช่า	8.5
ที่อยู่อาศัย	9
บ้านครอบครัวเดี่ยว	9.1
ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	9.2
ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	9.3
บ้านเช่า (บ้านครอบครัวเดี่ยว)	9.4
ทาวน์เฮาส์	9.5
ชุมชนแออัด	9.6
หอพัก	9.7
ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	10
ธนาคาร	10.1
บริษัทเงินทุน	10.2
โรงรับจำนำ	10.3
โรงงาน	11
โรงไม้	11.1
โรงน้ำแข็ง	11.2

ตาราง 2 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม	รหัส
โรงงานผลิตสิ่งทอ เสื้อผ้า	11.3
โรงเผาถ่าน	11.4
สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	12
ที่ว่าง	13
กำลังก่อสร้าง	13.1
อาคารว่าง	13.2
ที่จอดรถ	13.3
ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์	14
ร้านเครื่องเขียน	14.1
ร้านหนังสือ	14.2
ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	15
ร้านขายของชำ	15.1
ซูเปอร์มาร์เก็ต	15.2
ตลาดสด	15.3
ร้านขายเครื่องกระป๋อง (อาหาร ขนม เครื่องดื่ม ฯลฯ)	15.4
สถานันทนาการ	16
สนามเด็กเล่น	16.1
สนามเทนนิส	16.2
สนามกีฬา	16.3
สนามสเก็ต	16.4
โกดัง	17
ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	18
สถานบริการร่างกาย	18.1

ตาราง 2 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม	รหัส
ร้านขายยา	18.2
คลินิก	18.3
ร้านขายอุปกรณ์กีฬา	18.4
กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	19



ถนนสุขุมวิท

ซอยที่ศึกษา

คลองแสนแสบ

3. อาคารและการใช้ประโยชน์

อาคารในซอยมีหลายประเภท ในแผนที่แสดงรายละเอียดของกิจกรรมแต่ละประเภท ในซอยแสดงลักษณะอาคารไว้ 2 ประเภท คือ

1. อาคารตึกแถว
2. ทาวน์เฮาส์

ส่วนอาคารประเภทอื่น ๆ เช่น อาคารสำนักงานหรือที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ที่เป็นสำนักงาน บริษัท ฯลฯ ในแผนที่แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ จะใช้สัญลักษณ์รหัส 1-2 ลงครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดที่มีสิ่งปลูกสร้าง ส่วนในพื้นที่ทั้งหมดที่ศึกษามีอาคารประเภทใดบ้าง จะจัดกระทำข้อมูลแสดงประเภทของอาคารและการใช้ประโยชน์เป็นตารางสรุป

หมายเหตุ ในการวิเคราะห์ข้อมูลแต่ละซอย จะวิเคราะห์ทั้ง 3 หัวข้อไปพร้อมกัน โดยใช้แผนที่และตารางประกอบ

สุขุมวิท 3 : ขอยนานาเหนือ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 3 เป็นซอยผ่านตลอด ยาวประมาณ 680 เมตร ความกว้างของถนนไม่เท่ากันตลอดทั้งซอย กล่าวคือ จากทางแยกเข้าไปประมาณ 50 เมตร ถนนซอยมี 4 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ช่วงถัดไปจนจกคลองแสนแสบเป็นถนน 2 ช่องทาง ด้านซ้ายของถนนมีคูระบายน้ำไม่มีทางเท้า ด้านขวาของถนนไม่มีคูระบายน้ำแต่มีทางเท้า จากแผนที่ 3 จะเห็นได้ว่า ซอยสุขุมวิท 3 เป็นซอยตรง ช่วงกลางซอยต่อช่วงท้ายซอยด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 11 เป็นซอยแคบขนาด 2 ช่องทาง รถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า ปัจจุบันซอยสุขุมวิท 3 กำหนดให้เดินรถทางเดียวจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ไปถนนสุขุมวิท มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่าน คือ รถประจำทางสายที่ 62 เนื่องจากเป็นซอยเชื่อมถนนสายหลัก 2 สาย จึงเป็นซอยที่มีการจราจรคับคั่งตลอดทั้งวัน

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2527

พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 77 หน่วย จัดเป็นประเภทหลักได้ 14 ประเภท ดังตาราง 3

ตาราง 3 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 3

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	1	1.30	6
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	23	29.87	1
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	10	12.99	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	3	3.90	4
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	2.60	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	1.30	6
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1.30	6
9	ที่อยู่อาศัย	9	11.69	3
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	3	3.90	4
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	2.60	5
13	ที่ว่าง	9	11.69	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	1.30	6
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	2	2.60	5
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	10	12.99	2
รวม		77	100.00	

จากตาราง 3 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 23 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 29.87 ได้แก่

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 6 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 7.79

(2.7) ร้านเครื่องประดับ จำนวน 6 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 7.79

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 6.49

(2.6) ร้านเครื่องหนัง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.60

(2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับความงามและเครื่องแต่งกาย จำนวน 2 แห่ง

คิดเป็นร้อยละ 2.60

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.30

(2.5) ร้านนาฬิกา แว่นตา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.30

อันดับที่ 2 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 10 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 12.99 ได้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 8 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 10.39

(4.2) คอฟฟี่ช็อป จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.60

2) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.99 ได้แก่

ร้านจำหน่ายเครื่องหนัง เครื่องประดับ และอุปกรณ์ในการถ่ายรูป จำนวน 6 ร้าน

ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องหนัง เครื่องประดับและอุปกรณ์ในการถ่ายรูป

จำนวน 2 ร้าน

ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) และสำนักงานทนายความ จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหาร และเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องหนัง จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (13) ที่ว่าง จำนวน 9 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 11.69 ได้แก่

(13.1) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 7 คูหา คิดเป็นร้อยละ 9.09

(13.2) ที่ว่างที่กำลังมีการก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.60

ทั้ง 2 แห่งกำลังก่อสร้างตึกแถว

2) (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 9 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.69

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 8 หลัง คิดเป็นร้อยละ 10.39

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.30

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงสันทนาการ จำนวน 3 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 3.09 ได้แก่

(5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.60

(5.2) โรงแรม จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.30 คือ โรงแรมเกรซ

2) (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.90 ได้แก่ ธนาคาร

(10.1) คือ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารเอเซียทรัสต์ จำกัด

อันดับที่ 5 มี 3 ประเภทคือ

1) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็น

ร้อยละ 2.60 ได้แก่

(6) สำนักงานตกแต่งภายใน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.30

(6.6) ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.30

2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.30

3) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ นันทนาการ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.60 ได้แก่

คลินิก (18.3) เป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไปกับทันตแพทย์คลินิก

อันดับที่ 6 มี 4 ประเภทคือ

1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพถ่าย ภาพเขียน เครื่องเสียง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น

ร้อยละ 1.30 ได้แก่ ร้านแสดงภาพเขียน (1.2)

2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.30 ได้แก่

โรงพยาบาล (7.4) คือโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์

3) (8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.30
คือ บริษัทรถยนต์โตโยต้ากรุงเทพฯ จำกัด

4) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 1.30 ได้แก่ ร้านขายของชำ (15.1)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในชอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 3 และ
ตาราง 4

[illegible]

ตาราง 4 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 3 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพยนตร์ ภาพถ่าย เครื่องเสียง		1	1.30	6		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		21	27.27	1		-	-	-		2	2.60	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		6	7.79	3		1	1.30	2		3	3.90	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		1	1.30	6		1	1.30	2		1	1.30	5
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		1	1.30	2		1	1.30	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		1	1.30	2		1	1.30	5
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		1	1.30	2		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		-	-	-		2	2.60	1		6	7.79	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		2	2.60	5		1	1.30	2		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	1.30	6		1	1.30	2		-	-	-
13	ที่ว่าง		3	3.90	4		2	2.60	1		4	5.19	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		1	1.30	5
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		2	2.60	5		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		9	11.69	2		-	-	-		1	1.30	5
รวม			46	59.74			11	14.29			20	25.97	

จากแผนที่ 3 ตาราง 3 และตาราง 4 ซอยสุขุมวิท 3 มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 75.32 โดยกิจกรรมประเภทธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกายมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.87 ส่วนใหญ่เป็นร้านตัดเสื้อผ้า ร้านเครื่องหนัง ร้านเครื่องประดับ และร้านที่จำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าบนกันนในลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม รองลงมาเป็นร้านขายอาหาร สำนักงานท่องเที่ยว โรงแรม ร้านขายของชำ ฯลฯ ส่วนกิจกรรมประเภทที่ว่าง อาคารว่างและที่ว่างที่กำลังก่อสร้างมีจำนวนรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 11.69 ส่วนกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมีจำนวนมากรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 10.39 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครบครันเดียว กิจกรรมการใช้พื้นที่มีจำนวนน้อยที่สุด คือ กิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 2.60

ช่วงปากซอย เป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถว จากหัวมุมทางแยกเข้าไปจนถึงโรงแรมเกรซ จากการสังเกตพบว่า เป็นกลุ่มร้านค้าของชาวต่างประเทศโดยเฉพาะชาวอินเดีย สินค้าที่จำหน่ายได้แก่ เสื้อผ้า ผ้า เครื่องหนัง เครื่องประดับ อุปกรณ์ในการถ่ายรูป นอกจากนี้ยังมีร้านขายอาหารจับกลุ่มกันหนาแน่น ร้านขายสินค้าและร้านขายอาหารช่วงปากซอยส่วนใหญ่พบว่า เพื่อบริการนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมากกว่าบริการคนในซอย โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลางที่นิยมมาพักที่โรงแรมเกรซ ในช่วงนี้มีธนาคาร 2 แห่ง คือ ธนาคารกรุงไทย ในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และธนาคารกสิกรไทยในอาคารตึกแถวขนาด 3 คูหา สูง 6 ชั้น อาคารตึกแถวช่วงปากซอยส่วนใหญ่จะเป็นสถานประกอบธุรกิจการค้าพร้อมกับเป็นที่อยู่อาศัย และพบว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมในอาคารตึกแถวเป็นกิจกรรมที่สามารถรวมกันได้ ในอาคารเดียวกันนี้จะเป็นอาคารขนาด 1 - 2 คูหาก็กตาม เช่น ร้านตัดเสื้อผ้า จะขายผ้า เครื่องหนัง เครื่องประดับ พิล์ม โดยจัดพื้นที่ของอาคารชั้นล่างเป็นมุมเล็ก ๆ เพื่อแสดงสินค้าตัวอย่าง ถ้าลูกค้าต้องการเลือกแบบหรือต้องการสินค้าขนาดอื่น ๆ นอกเหนือไปจากที่ได้ตั้งแสดงไว้ ก็อาจจัดหาให้ได้ เพราะอาคารตึกแถวโดยทั่วไปบริเวณชั้น 2 หรือ ชั้น 3 มักจะเป็นที่เก็บสินค้า ยิ่งถ้าอาคารมีความสูงถึง 6 ชั้น ย่อมสามารถเก็บสินค้าไว้ในอาคารได้มาก ถือเป็นการประหยัดในแนวตั้ง

ในช่วงปากซอยพบว่าพื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอย นับจากโรงแรมเกรซมา จนถึงปากซอยเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าเช่นเดียวกับอาคารตึกแถวที่อยู่ริมถนน เช่น เป็นร้านอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านเครื่องหนัง สำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น บริเวณ ช่องว่างระหว่างตึกแถวจะใช้เป็นที่จอดรถ และพบว่ามีร้านขายอาหารตั้งเรียงรายอยู่บน ทางเท้าและริมถนนซึ่งใช้เป็นที่จอดรถด้วย ทำให้สภาพโดยทั่วไปในบริเวณนี้ไม่เป็นระเบียบ

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนกับอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าขนาดเล็กใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายอาหาร ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า เป็นต้น ร้านเหล่านี้ให้บริการแก่คนในซอย และถึงแม้จะมีสำนักงานท่องเที่ยวและโรงพยาบาล ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ แต่ไม่มีผลต่อการคั่งค้างของการจราจรเมื่อเทียบกับช่วงปากซอย เนื่องจาก สถานประกอบการมีบริเวณกว้างทำให้ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับที่จอดรถเหมือนกับบริเวณช่วงปากซอย

การที่ในซอยมีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 10.39 ในขณะที่กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้ามีถึงร้อยละ 75.32 แสดงให้เห็นว่ากิจกรรมประเภท ธุรกิจการค้าเข้ามามีบทบาทแทนกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงในบ้านครอบครัวเดี่ยว ซึ่งเป็นกิจกรรมสำคัญในพื้นที่มาแต่เดิม นอกจากนี้ยังพบว่าในซอยมีที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคาร ตึกแถวอีก 2 แห่ง ทำให้การใช้พื้นที่ในซอยมีแนวโน้มเป็นการใช้ที่ดินแบบผสมมากขึ้น เพราะ อาคารตึกแถวส่วนใหญ่จะใช้เป็นอาคารเอนกประสงค์ประกอบธุรกิจการค้าและอยู่อาศัย ไปพร้อมกัน ส่วนบริเวณริมคลองแสนแสบยังคงเป็นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ สามารถขยาย กิจกรรมการใช้พื้นที่ได้อีก แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดให้เดินรถทางเดียวในซอย อาจมีผล ต่อการตัดสินใจด้านการลงทุนด้านธุรกิจการค้าในอนาคต ซึ่งจะมีผลอย่างมากต่อกิจกรรม การใช้พื้นที่ในซอยในอนาคต

สุขุมวิท 5 : ซอยเลิศสิน 1

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 5 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 360 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง
รถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี ไม่มีทางเท้า ระยะสิ้นสุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว
มีซอยแยกด้านขวาเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 7 ถนนซอยแยกมี 1 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า
กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 23 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 8 ประเภทหลัก ดังตาราง 5

ตาราง 5 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 5

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	4.35	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	1	4.35	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	1	4.35	3
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	4.35	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	8.70	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	12	52.17	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	1	4.35	3
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	8.70	2

ตาราง 5 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
13	ที่ว่าง	2	8.70	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในครัว	-	-	-
16	สถานบันเทิงนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ ออมัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		23	100.00	

จากตาราง 5 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 5 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 13 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.52 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 12 หลัง คิดเป็นร้อยละ 52.17

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.35

อันดับที่ 2 มี 3 ประเภทคือ

1) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.70 ได้แก่
สถานทูต (7.3) คือ สถานทูตปาเกีสถานและสถานทูตฟิลิปปินส์

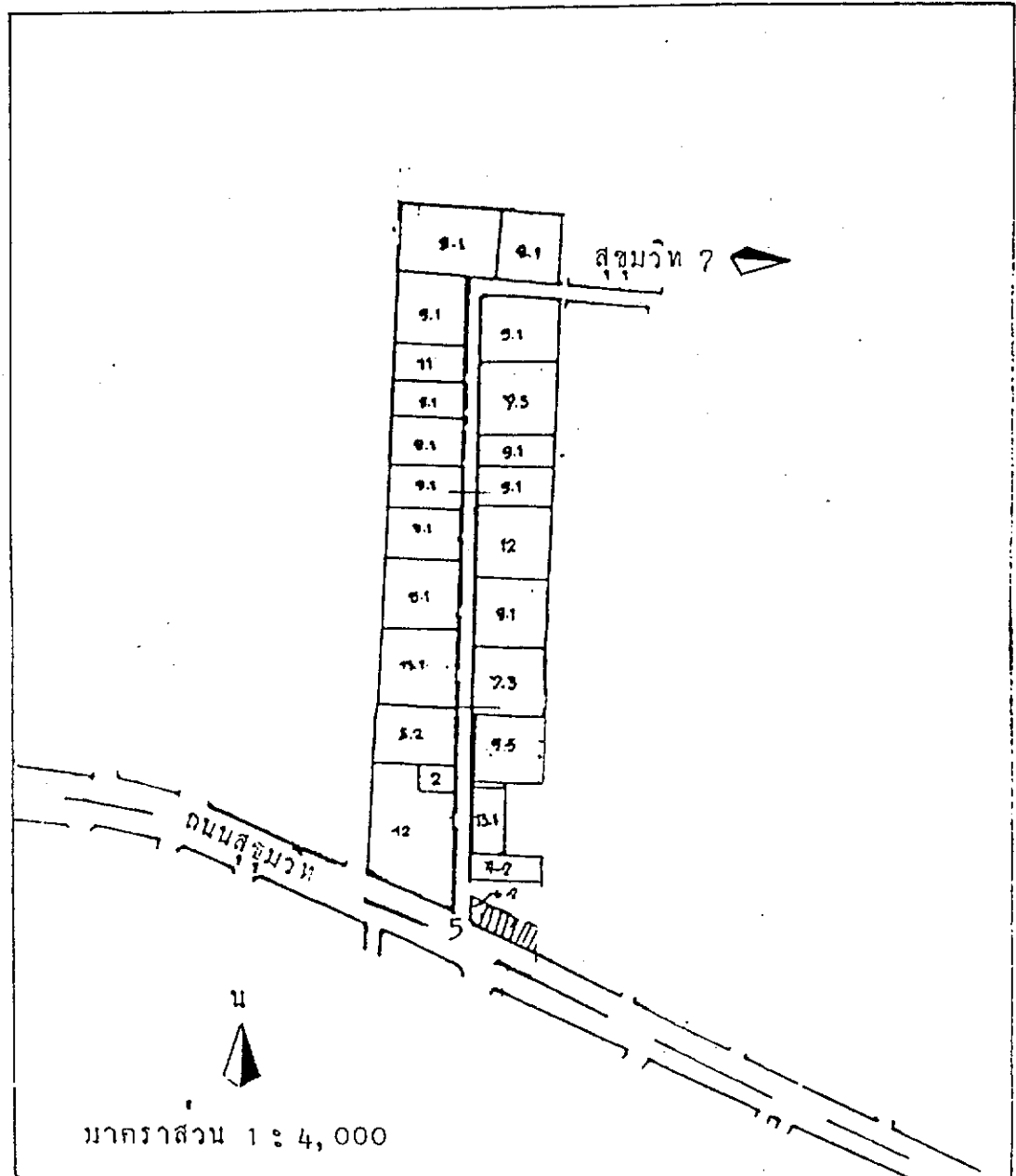
2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.70

3) (13) ที่ว่างจำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.70 เป็นที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง (13.1)
ซึ่งกำลังก่อสร้างตึกแถวทั้ง 2 แห่ง

อันดับที่ 3 มี 5 ประเภทคือ

- 1) (2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับความงามและเครื่องแต่งกาย จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.35
 - 2) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.35 ได้แก่ ร้านคอฟฟี่ชอป (4.2)
 - 3) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.35 ได้แก่ โรงแรม (5.2) คือ โรงแรมพอรจันนา
 - 4) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.35 ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า (6.2)
 - 5) (11) โรงงาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.35
- กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 4 และตาราง 6

แผนที่ 4 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในขอบสุขุมวิท 5



ตาราง 6 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิทย์ 5 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	4.35	1		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร		1	4.35	1		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรีชมย์		1	4.35	1		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	4.35	1		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		1	4.35	2		1	4.35	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		1	4.35	1		3	13.04	1		8	34.78	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		1	4.35	2
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	4.35	1		1	4.35	2		-	-	-
13	ที่ว่าง		1	4.35	1		1	4.35	2		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			7	30.43			6	26.09			10	43.48	

จากแผนที่ 4 ตาราง 5 และ 6 ซอยสุขุมวิท 5 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.52 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทาวน์เฮาส์ในซอยวางตัวเป็นแนวตั้งฉากกับถนนซอย กลุ่มของทาวน์เฮาส์มีรั้วกันโดยรอบ มีทางเข้าออกเพียงทางเดียว ลักษณะทาวน์เฮาส์แบบนี้พบมากในซอย ส่วนใหญ่จะไม่วางตัวขนานเป็นแนวกับถนนเหมือนอาคารตึกแถว ซึ่งมักจะหันหน้าออกสู่ถนน เนื่องจากอาคารตึกแถวส่วนใหญ่จะใช้เป็นสถานประกอบการกิจการค้าและอยู่อาศัยไปพร้อมกัน แต่ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่จะใช้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

กิจกรรมที่มีจำนวนมารองลงมาคือ กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 30.43 ได้แก่ สำนักงานธุรกิจ คอฟฟี่ชอป โรงแรม โรงงาน เป็นต้น รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 8.70 และกิจกรรมประเภทที่ว่างคือ ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 8.70

กิจกรรมการใช้พื้นที่ช่วงปากซอยหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทด้านซ้ายเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ คือ อาคารนายเลิศ เป็นอาคารที่เป็นที่รวมของสำนักงานและบริษัทที่ดำเนินธุรกิจหลาย ๆ ประเภท เช่น ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ธุรกิจด้านเสื้อผ้า เครื่องสำอาง เครื่องประดับ เป็นต้น โดยแบ่งเนื้อที่ในอาคารออกเป็นส่วน ๆ ให้บริษัทต่าง ๆ เข้าดำเนินการ ถือเป็นการรวมธุรกิจหลาย ๆ ประเภทไว้ในที่เดียวกัน เป็นการประหยัดโดยการรวมกลุ่ม ผู้มาติดต่อธุรกิจสามารถเลือกใช้บริการต่าง ๆ ได้จากสถานที่แห่งเดียว จากการสังเกตพบว่ากิจการต่าง ๆ น่าจะเพิ่มบริการแก่นักท่องเที่ยว เนื่องจากอยู่ในย่านที่มีธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมหนาแน่น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่แบบนี้ไม่ค่อยปรากฏในซอยตัน ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักซึ่งสามารถได้ประโยชน์จากความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าตั้งอยู่ลึกเข้าไปในซอย

ถัดจากอาคารนายเลิศเข้าไปเป็นโรงแรมฟอร์จูน่า ลักษณะเช่นนี้ถือว่าเป็นลักษณะเด่นของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยช่วงต้นของถนนสุขุมวิท คือมีโรงแรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่เกือบทุกซอย แต่สำหรับโรงแรมฟอร์จูน่าเมื่อเทียบกับโรงแรมเกรซแล้วจะมีบรรยากาศที่เงียบสงบกว่า เนื่องจากอยู่ลึกเข้ามาในซอย แต่ก็มีส่วนให้ช่วงปากซอยมีผู้คนพลุกพล่านและหยุดยานคับคั่งมากกว่าช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย กิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้าน-
 ครอบครัวย่อย มีสำนักงานกฎหมาย โรงงาน สถานทูต ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวย่อย
 ประปราย ลักษณะเช่นนี้ทำให้สภาพโดยทั่วไปเหมาะกับการอยู่อาศัยมากกว่าช่วงปากซอย
 แต่อย่างไรก็ตามในช่วงนี้พบว่า มีที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวสูง 4 ชั้น จำนวน 24 คูหา
 ซึ่งถ้าแล้วเสร็จ แนวโน้มของการใช้ที่ดินในซอยเป็นธุรกิจการค้าจะเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจมีผลต่อ
 สภาพแวดล้อมในซอยลดความน่าอยู่อาศัยลง แต่อาจไม่มีผลกระทบมากนักต่อที่อยู่อาศัยบ้าน
 ครอบครัวย่อย เพราะส่วนใหญ่มีบริเวณบ้านกว้างและไม่แออัด แต่อาจมีผลกระทบด้านการจราจร
 ในซอย เนื่องจากจำนวนประชากร กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและยานพาหนะเพิ่มมากขึ้น
 ในขณะที่ถนนซอยยังคงเหมือนเดิม

ซอยสุขุมวิท 5 ห่างจากซอยสุขุมวิท 3 ประมาณ 30 เมตร แต่กิจกรรมการใช้
 พื้นที่ในซอยแตกต่างกันมาก ซอยสุขุมวิท 3 มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น ในขณะที่
 ซอยสุขุมวิท 5 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น โดยที่กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า
 จับกลุ่มหนาแน่นเฉพาะช่วงปากซอย ทั้งนี้จะเป็นเพราะความแตกต่างกันของระบบถนน
 มีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยต่างกัน

สุขุมวิท 7 : ซอยเลิศสิน 2

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 7 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 400 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง
 ไม่มีทางเท้า สุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวย่อยและทาวน์เฮาส์ ด้านซ้ายมีซอยแยก
 เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 5 เป็นถนนขนาด 1 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า
 กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 เดือนตุลาคม พ.ศ. 2527
 พบว่ามีกิจกรรมทั้งหมด 26 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 7 ประเภทหลัก ดังตาราง 7

ตาราง 7 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 7

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	3.85	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	3	11.54	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	2	7.69	3
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	3.85	4
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	3.85	4
9	ที่อยู่อาศัย	16	61.54	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	7.69	3
13	ที่ว่าง	-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		26	100.00	

จากตาราง 7 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 7 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 16 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.54 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 50.00

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.69 คือ

คิวะคอร์ตและคริสตัลคอร์ต

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.85

อันดับที่ 2 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 11.54 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 7.69

(4.2) บาร์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.85

อันดับที่ 3 มี 3 ประเภทคือ

1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงสันทนาการ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 7.69 ได้แก่

(5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.85

(5.2) โรงแรม จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.85 คือ โรงแรมปาร์ค

2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 7.69

อันดับที่ 4 มี 3 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 3.85 ได้แก่ ร้านเสริมสวย (หญิง) (2.4)

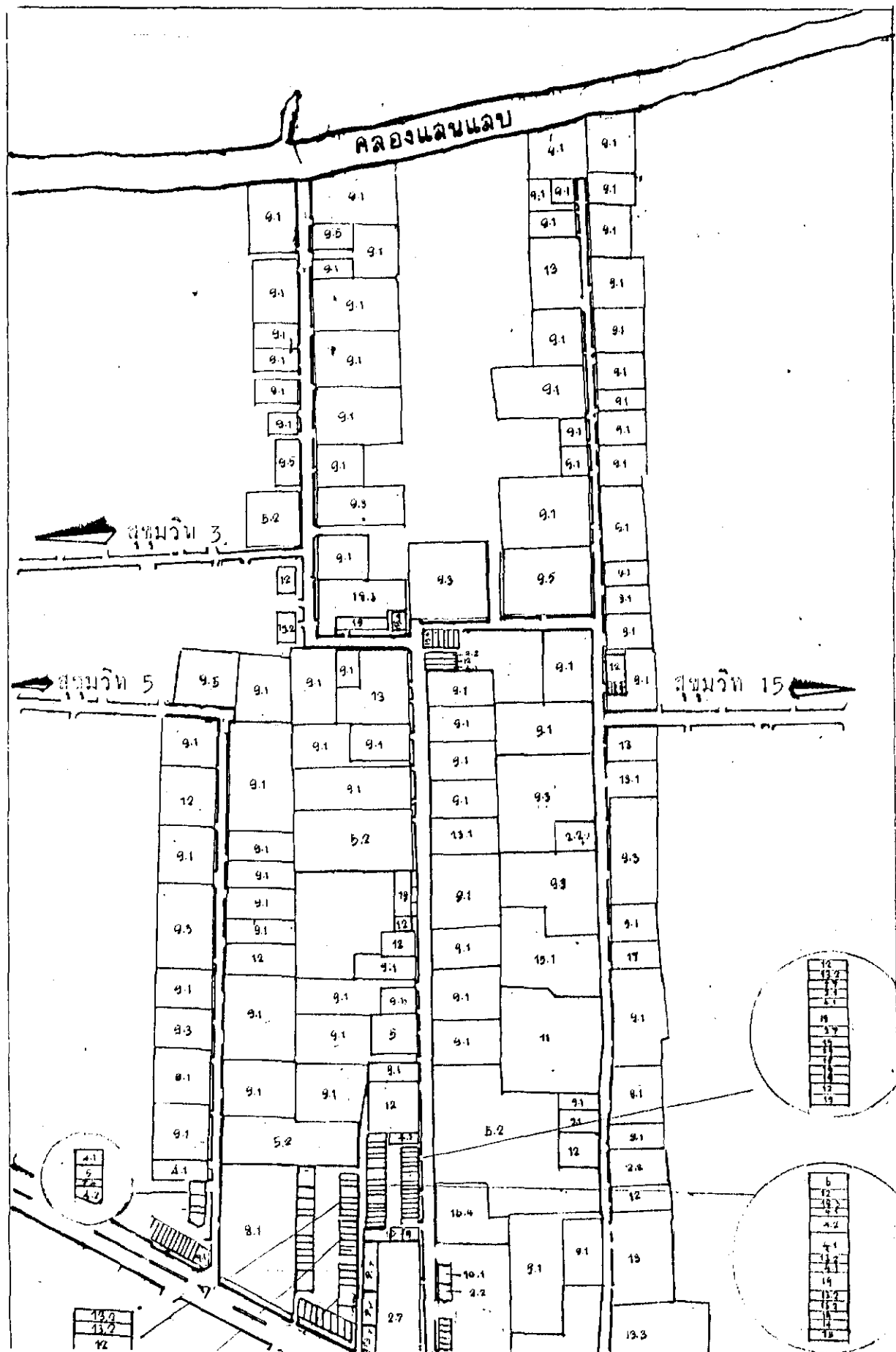
2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.85 ได้แก่
สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่ 5

3) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.85
ได้แก่ อู่ซ่อมรถ (8.1)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 5 และ

ตาราง 8

แผนที่ 5 แสดงกิจกรรมการไถ่พื้นที่ในขอบชุมชนวัด 7 9 11 และ 13



ตาราง 8 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อยู่สู่วิถี 7 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	3.85	3		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		3	11.54	1		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงมย์		2	7.69	2		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	3.85	3		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	3.85	3		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	11.54	1		5	19.23	1		8	30.77	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		1	3.85	2		1	3.85	2
13	ที่ว่าง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานันันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	4.17	3		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			10	41.67			12	50.00			2	8.33	

จากแผนที่ 5 ตาราง 7 และตาราง 8 ซอยสุขุมวิท 7 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 61.54 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และ
อาคารชุด 2 แห่ง รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 34.61
ส่วนใหญ่เป็นร้านขายอาหาร เครื่องดื่มและบริการ สำนักงานท่องเที่ยว โรงแรม ร้านเสริมสวย
อู่ซ่อมรถ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 3.85

ช่วงปากซอยกิจกรรมที่พบส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า ได้แก่
ร้านขายอาหารและคอฟฟี่ชอปในอาคารตึกแถว ตรงหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นสำนักงาน-
พาณิชย์สรรพากรพื้นที่ 5 ในอาคารตึกแถว อาคารตึกแถวที่พบในซอยส่วนใหญ่จะใช้เป็นสถาน
ประกอบธุรกิจการค้าและอยู่อาศัยไปพร้อมกัน ลักษณะเช่นนี้มีผลเสียต่อการจราจรในซอย
เนื่องจากไม่มีที่จอดรถ นอกจากนี้อู่ซ่อมรถซึ่งอยู่ตรงข้ามกับสำนักงานพาณิชย์ฯ ซ่อมรถริมถนน
การจอดรถของผู้มาติดต่อราชการและการซ่อมรถริมถนน ทำให้ถนนซอยแคบมากยิ่งขึ้น ทำให้
การจราจรตรงบริเวณปากซอยติดขัด ลึกเข้าไปในซอยมีโรงแรมขนาดใหญ่คือ โรงแรมปาร์ค
เยื้องกับโรงแรมมีสวนอาหารขนาดใหญ่ เปิดบริการแก่นักท่องเที่ยว ช่วงปากซอยจึงเป็นช่วงที่
มีกิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นธุรกิจการค้าหนาแน่น

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอยมีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ส่วนใหญ่เป็น
บ้านครอบครัวเดี่ยว ลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงเหมือนกับที่พบในซอยสุขุมวิท 5 มี
สำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนอยู่ ในช่วงนี้ไม่มีปัญหาด้านการจราจร
การใช้พื้นที่ริมถนนซอยแม้จะไม่มีที่ว่างปรากฏอยู่เลยแต่ก็ไม่มีแออัด เนื่องจากอาคาร
ส่วนใหญ่มีบริเวณโดยรอบกว้าง ไม่มีอาคารตึกแถวปะปนอยู่ สภาพโดยทั่วไปจึงเหมาะสมกับ
การอยู่อาศัย ซึ่งเป็นลักษณะที่พบได้ในซอยต้นทั่ว ๆ ไป

สุขุมวิท 9 : ซอยрінจิต

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 9 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 200 เมตร ถนนซอยมี 1 ช่องทาง
ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่มีทางเท้า ถนนซอยไม่ได้ใช้ในการสัญจรเช่นถนนซอยอื่น ๆ เพราะ
อาคารริมถนนซอยหันด้านหลังเข้าหาถนนซอย โดยด้านหน้าของอาคารด้านขวาของถนนอยู่ใน

ซอยสุขุมวิท 11 และด้านหน้าของอาคารด้านซ้ายของถนนมีทางเข้าอยู่ตรงช่องว่างระหว่าง
ตึกแถวริมถนนสุขุมวิทซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 7 กับซอยสุขุมวิท 9

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2527

พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 24 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 8 ประเภทหลัก ดังตาราง 9

ตาราง 9 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 9

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	8.33	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์	3	12.50	2
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	8.33	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	4.17	4
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	3	12.50	2
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	12.50	2
13	ที่ว่าง	9	37.50	1
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-
16	สถานันทนาการ	-	-	-

ตาราง 9 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	4.17	4
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		24	100.00	

จากตาราง 9 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 9 เรียงตามลำดับจากจำนวนมากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (13) ที่ว่าง จำนวน 9 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.50 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 8 คูหา คิดเป็นร้อยละ 33.33

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.17 ซึ่งกำลังก่อสร้างตึกแถว

อันดับที่ 2 มี 3 ประเภทคือ

1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงพาณิชย์ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.50 ได้แก่

(5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.33

(5.2) โรงแรมจำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.17 ซึ่งเป็นด้านหลังของโรงแรมปาร์ค

ในซอยสุขุมวิท 7

2) (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.50 ได้แก่ บ้านครอบครัวเดี่ยว (9.1)

3) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.50

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.33 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.17

(2.9) ร้านซักรีดด้วยเครื่อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.17

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.33 ได้แก่

(6.1) ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.17

(6.3) ร้านเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.17

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.17
ได้แก่ โรงเรียนสอนพิมพ์ดีด (7.2)

2) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.17
ได้แก่ คลินิกรักษาโรคทั่วไป (18.3)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในชอยตามช่วงระยะทางที่ตั้งแสดงในแผนที่ 5 และ

ตาราง 10 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิห 9 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	4.17	3		1	4.17	3		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		1	4.17	3		1	4.17	3		1	4.17	1
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	4.17	3		1	4.17	3		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	4.17	3		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		2	8.33	2		-	-	-		1	4.17	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		3	12.50	2		-	-	-
13	ห้าง		3	12.50	1		6	25.00	1		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานพยาบาล		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			11	42.30			6	23.08			9	34.62	

จากแผนที่ 5 ตาราง 9 และตาราง 10 ชอยสุขุมวิท 9 มีกิจกรรมประเภทธุรกิจ การค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.83 ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถว ลักษณะเป็นอาคารตึกแถวสร้างใหม่ วางตัวขนานกัน 2 แถว ตั้งฉากกับตึกแถวริมถนนสุขุมวิท โดยตึกแถวด้านซ้ายหันด้านหลังของอาคารเข้าหาถนนซอย กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นสำนักงาน ได้แก่ สำนักงานท่องเที่ยว สำนักงานกฎหมาย สำนักงานออกแบบและตกแต่งภายใน มีร้านค้าเสื้อผ้าสตรี ลักษณะเป็นร้านที่ให้บริการกับคนที่มียะตังรายได้สูง ไม่ใช่ร้านที่พบเห็นทั่ว ๆ ไป ในชอย ลักษณะของกิจกรรมในอาคารตึกแถวทั้ง 2 แถวจะคล้ายกัน คือเป็นสำนักงานเป็น ส่วนใหญ่ กิจกรรมเหล่านี้แม้จะมีที่ตั้งอยู่ด้านหลังตึกแถวริมถนนสุขุมวิท ซึ่งมีลักษณะคล้ายกำแพง ปิดกั้นพื้นที่ แต่ก็ไม่ใช่อุปสรรคในการทำธุรกิจการค้ามากนัก เนื่องจากอยู่ใกล้กับเข้าไปจาก ถนนสายหลัก และกิจกรรมในอาคารตึกแถวริมถนนสุขุมวิทก็เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า เช่นกัน พื้นที่แม้จะอยู่ด้านหลังตึกแถวแต่ก็ได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่ม และเนื่องจากระยะทาง สั้นสามารถเดินได้ ไม่ต้องอาศัยรถยนต์ ทำให้สะดวกกับการเข้าไปติดต่อธุรกิจการค้า และ เนื่องจากธุรกิจการค้าในลักษณะของสำนักงานไม่ต้องอาศัยการแสดงตัวอย่าง สินค้าเหมือน ร้านค้าทั่วไป บริการด้านการสื่อสารทางโทรศัพท์สามารถช่วยลดอุปสรรคในการติดต่อด้าน ธุรกิจการค้าในสำนักงานได้

แต่อย่างไรก็ตามพบว่ายังมีอาคารตึกแถวว่างอยู่จำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 37.50 นับเป็นกิจกรรมการใช้พื้นที่จำนวนมากรองลงมา ทั้งนี้อาจเป็นเพราะทำเลที่ตั้งที่อยู่ลึกเข้าไป ในชอยโดยมีอาคารตึกแถวริมถนนสายหลักปิดกั้นพื้นที่ การทำธุรกิจการค้าในพื้นที่เช่นนี้มักจะมี การเสี่ยงสูง เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่และแม้จะมีราคาที่ดินถูกกว่าบริเวณริมถนนสายหลัก แต่ความสะดวกในการเข้าถึงมีน้อยและไม่สามารถมองเห็นได้เด่นชัด ส่วนกิจกรรมประเภทที่ อยู่อาศัยมีจำนวนน้อย คิดเป็นร้อยละ 12.50 เป็นที่อยู่อาศัยในตึกแถวช่วงปากซอย และเป็น บ้านครอบครัวเดี่ยวบริเวณสุดซอย นอกจากนี้พบว่าช่วงท้ายซอยมีโรงแรมตั้งอยู่แต่เป็นด้านหลัง ของโรงแรมซึ่งเป็นกำแพง คือ โรงแรมปาร์ค ในชอยสุขุมวิท 7

สุขุมวิท 11 : ซอยไชน่ยศ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 11 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 960 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทางรถยนต์วิ่งสวนกันได้สะดวก ใหญ่ทางกว้างสามารถจอดรถได้ ทางเท้ามี 2 ด้าน แต่ไม่ตลอดทั้งซอย ซอยเป็นซอยยาวตลอดแนวตลอดสองด้านของซอยแยกด้านขวาเชื่อมซอยสุขุมวิท 13 ช่วงท้ายซอยมีซอยแยกด้านซ้ายเชื่อมซอยสุขุมวิท 3

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 78 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 11 ประเภทหลัก ดังตาราง 11

ตาราง 11 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 11

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	9	11.54	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	3	3.85	6
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์	4	5.13	5
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	35	44.87	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	1.28	7
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	7	8.97	4

ตาราง 11 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
13	ที่ว่าง	3	3.85	6
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	3	3.85	6
16	สถานนันทนาการ	1	1.28	7
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	1.28	7
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	11	14.10	2
รวม		78	100.00	

จากตาราง 11 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 11 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 35 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 44.87 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 32 หลัง คิดเป็นร้อยละ 41.03

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.56

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.28

อันดับที่ 2 (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 11 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.10
ได้แก่

ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องหนัง จำนวน 8 ร้าน

ร้านขายเครื่องหนัง เครื่องประดับและอุปกรณ์ในการถ่ายรูป จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหาร เครื่องประดับ เครื่องเคลือบและอุปกรณ์ในการถ่ายรูป จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 3 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 9 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 11.54 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.85

(2.7) ร้านเครื่องประดับ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.85

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.56

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.28

อันดับที่ 4 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 7 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.97

อันดับที่ 5 (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและการบันเทิงเชิงเรีรมย์ จำนวน 4 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 5.13 ได้แก่

(5.2) โรงแรม จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.85 ได้แก่ โรงแรมแอมบาสซาเดอร์
โรงแรมเฟดเดอร์ล และโรงแรมเรนท์เฮาส์

(5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.28

อันดับที่ 6 มี 3 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 3 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.85 ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)

2) (13) ที่ว่าง จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.85

(13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.28

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.28 ซึ่งกำลัง
ก่อสร้างตึกแถว

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.28

3) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 3 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.85 ได้แก่

(15.4) ร้านขายเครื่องกระป๋อง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.56

(15.2) ซุปเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.28

อันดับที่ 7 มี 3 ประเภทคือ

- 1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.28 ได้แก่
ธนาคาร (10.1) คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
- 2) (16) สถานันันทนาการ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.28 ได้แก่
สนามสเก็ต (16.4) คือ อเมริกันสเก็ตติ้ง
- 3) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.28
ได้แก่ คลินิก (18.3)
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในขอบตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 5 และ
ตาราง 12

ตาราง 12 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอสมุดวิทย์ 11 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		8	10.26	2		1	1.28	4		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		2	2.56	5		1	1.28	4		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงระดมย์		2	2.56	5		1	1.28	4		1	1.28	2
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	หัตถุภัณฑ์		7	8.97	3		11	14.10	1		17	21.79	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		1	1.28	6		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		3	3.85	4		3	3.85	2		1	1.28	2
13	ห้าง		1	1.28	6		2	2.56	3		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		3	3.85	2		-	-	-
16	สถานบันเทิง		1	1.28	6		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		1	1.28	2
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		9	11.54	1		2	2.56	3		-	-	-
รวม			34	43.59			24	30.77			20	25.14	

จากแผนที่ 5 ตาราง 11 และตาราง 12 ชอยสุชุมวิท 11 เป็นชอยตันที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.28 ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย สำนักงาน ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร คลินิก ซุปเปอร์มาร์เก็ต สนามสเก็ต ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 44.87 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่างที่ว่างกำลังก่อสร้างและอาคารว่าง คิดเป็นร้อยละ 3.85

ช่วงปากชอยตรงหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท มีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องประดับ ส่วนกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวในบริเวณนี้มีลักษณะคล้ายกับที่พบในชอยสุชุมวิท 3 คือ เป็นร้านจำหน่ายเสื้อผ้า ผ้า เครื่องหนัง เครื่องประดับ อุปกรณ์ในการถ่ายรูป เจ้าของร้านส่วนใหญ่เป็นชาวอินเดีย ปะปนไปกับร้านขายอาหาร พื้นที่ด้านหลังเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าในลักษณะเดียวกัน แต่มีจำนวนอาคารว่างมากกว่าอาคารตึกแถวที่อยู่ริมถนนชอย อาคารด้านหลังนี้มีด้านหลังของอาคารอยู่ในชอยสุชุมวิท 9 นั้นเอง มีธนาคารในอาคารตึกแถว 1 แห่ง คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด สำนักงานเป็นอาคารตึกแถวขนาด 3 คูหา สูง 6 ชั้น ถัดไปเป็นสนามสเก็ตชื่อ อเมริกัน สเก็ตติ่ง และโรงแรมแอมมาสซาเดอร์ ซึ่งเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ มีเนื้อที่กว้างมากไปจนถึงกับชอยสุชุมวิท 13 ฝั่งตรงข้ามมีร้านขายอาหารประเภทฟาสต์ฟู้ดชื่อ โฮเบอร์เกอร์ ช่วงต่อกับช่วงกลางชอยมีสำนักงานท่องเที่ยวขนาดใหญ่ตั้งอยู่ กิจกรรมในช่วงนี้ส่วนมากเพื่อบริการนักท่องเที่ยว โดยมีโรงแรมเป็นกิจกรรมสำคัญที่ตั้งอยู่กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าอื่น ๆ

ช่วงกลางชอยและช่วงท้ายชอยมีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากกว่ากิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า โดยเฉพาะช่วงท้ายชอยจนจรดคลองแสนแสบ เป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ไม่ปรากฏแหล่งชุมชนแออัดริมคลอง ในช่วงนี้มีโรงแรมขนาดเล็ก 2 แห่ง ร้านขายเครื่องกระป๋อง ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี และมีอาคารชุดขนาดใหญ่ 1 แห่ง ร้านค้าบริเวณนี้เพื่อบริการคนในชอย สภาพร้านและสินค้าจึงต่างไปจากที่พบในช่วงปากชอย

ในซอยที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ 1 แห่ง และที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง 1 แห่ง เป็นอาคารตึกแถวสูง 4 ชั้น จำนวน 12 คูหา การใช้ที่ดินในซอยเป็นธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงจำนวนประชากรและกิจกรรมในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นด้วย อาจก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในซอย แต่อย่างไรก็ตามแม้จะมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าเพิ่มมากขึ้น ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของย่านที่อยู่อาศัยคงมีไม่มากนัก เพราะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวมีบริเวณกว้าง บรรยากาศในการอยู่อาศัยอาจไม่ถูกทำลายจนต้องย้ายตัวเองออกไป

สุขุมวิท 13 : ซอยแสงจันทร์

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 13 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 920 เมตร ถนนซอยกว้าง 2 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า ช่วงกลางซอยต่อกับช่วงท้ายซอยด้านซ้ายมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 11 ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 15 ถนนซอยแยกมีขนาด 2 ช่องทาง รถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี ไม่มีทางเท้า บริเวณหัวมุมซอยแยกเป็นอาคารบ้านเรือนทำให้บังสายตา การใช้รถใช้ถนนในซอยต้องอาศัยความระมัดระวังมาก

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ากิจกรรมทั้งหมด 56 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 9 ประเภทหลัก ดังตาราง 13

ตาราง 13 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 13

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	3.57	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	1	1.79	5
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	2	3.57	4
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	38	67.86	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	1	1.79	5
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	5.36	3
13	ที่ว่าง	7	12.50	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	1.79	5
16	สถานันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	1	1.79	5
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		56	100.00	

จากตาราง 13 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 13 เรียงตามลำดับจากจำนวนที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 38 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 67.86 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 34 หลัง คิดเป็นร้อยละ 60.71

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.36 ได้แก่

รีเจนท์คอร์ต อินซาฟแมนชั่นและวิลลาอินซาฟ

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.79

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 7 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.50 ได้แก่

(13) ที่ว่างจำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.36

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 3.57

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

อันดับที่ 3 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.36

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภท คือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 2 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 3.57 ได้แก่ ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) (2.2)

2) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรมย์ จำนวน 2 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 3.57 ได้แก่ โรงแรม (5.2) คือ โรงแรมแอมบาสซาเดอร์ และโรงแรม

ไมอามี

อันดับที่ 5 มี 4 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 1.79 ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)

2) (11) โรงงาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79

3) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 1.79 ได้แก่ ร้านขายของชำ (15.1)

4) (17) โกดัง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 5 และตาราง 14

ตาราง 14 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในขอยสขุมวิท 13 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการศัลยกรรมตกแต่งร่างกาย		1	1.79	3		1	1.79	3		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		1	1.79	3		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงโรงแรม		2	3.57	2		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		8	14.29	1		8	14.29	1		22	39.29	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	1.79	3		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		2	3.57	2		1	1.79	3		-	-	-
13	ห้าง		2	3.57	2		4	7.14	2		1	1.79	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		1	1.79	3		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		1	1.79	3		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			17	30.36			16	28.57			23	41.07	

จากแผนที่ 5 ตาราง 13 และตาราง 14 ชอยสุขุมวิท 13 เป็นชอยที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.07 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ลักษณะเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 21.43 ได้แก่ สำนักงานธุรกิจ โรงแรม ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านขายอาหาร โรงงาน ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 12.50

ช่วงปากซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิง-บันเทิงจำนวนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ มีโรงแรมขนาดใหญ่ 2 แห่ง คือ โรงแรมแอมบาสซาเดอร์และโรงแรมไมอามี ถัดเข้าไปในซอยมีโรงงานขนาดใหญ่ตั้งอยู่ กิจกรรมเหล่านี้ปะปนอยู่กับที่อยู่อาศัย ช่วงปากซอยจึงเป็นช่วงที่มีผู้คนพลุกพล่านและมีการจราจรคับคั่ง

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย สภาพโดยทั่วไปเป็นตรงกันข้ามกับช่วงปากซอย กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวหนาแน่น แต่ไม่แออัด เนื่องจากบ้านแต่ละหลังมีบริเวณกว้างมาก มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 3 แห่ง มีที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยสูงประมาณ 10 ชั้นอีก 1 แห่ง ทำให้การใช้ที่ดินในซอยมีแนวโน้มเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในช่วงนี้มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าขนาดเล็กปะปนอยู่บ้าง เช่น ร้านขายของชำ ร้านตัดเสื้อผ้าสตรีในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวให้บริการกับคนในซอย

บริเวณช่วงต่อระหว่างช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอยมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 11 และ 15 ตรงบริเวณนี้มีอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์สร้างใหม่ ยังมีอาคารว่างอีกหลายคูหา สันนิษฐานว่าเดิมเป็นที่ว่าง หรือที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ซึ่งเมื่อมีการตัดถนนเชื่อมซอย ทำให้บริเวณนี้มีการจราจรคับคั่ง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าและเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่หลังตึกแถวในบริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว นอกจากนี้ในซอยยังมีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์อีก 3 แห่ง ถ้ามีการลงทุนเต็มที่ โอกาสที่จำนวนประชากรและกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยเพิ่มขึ้นจึงมีมาก อาจมีผลกระทบต่อการจราจรและการสาธารณสุขในซอย ซึ่งควรจะมีการวางแผนรองรับการเติบโตของซอยในอนาคต และจากการสำรวจยังพบว่าที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบในซอยไม่เป็นแหล่งชุมชนแออัด สภาพโดยทั่วไปยังคงเป็นอยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

สุขุมวิท 15 : ขอยร่วมใจ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 15 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 1,060 เมตร ถนนซอยมี

2 ช่องทาง ถนนช่วงปากซอยมีความกว้างกว่าถนนช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย มีทางเท้า

1 ด้าน สลับกับไม่มีทางเท้า ระบบถนนจึงเป็นมาตรฐานเดียวกันตลอดทั้งซอย ด้านซ้ายของถนนมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 11 และด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 19

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2527

พบว่ามีการใช้พื้นที่ทั้งหมด 56 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 9 ประเภทหลัก ดังตาราง 15

ตาราง 15 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 15

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	3	5.36	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	4	7.14	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	1	1.79	4
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	1.79	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	4	7.14	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	3	5.36	3
9	ที่อยู่อาศัย	33	58.93	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-

ตาราง 15 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	4	7.14	2
13	ที่ว่าง	3	5.36	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		56	100.00	

จากตาราง 15 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 15 เรียงตามลำดับจาก
จำนวนมากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 33 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.93 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 23 หลัง คิดเป็นร้อยละ 41.07

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.93 ได้แก่

ร่วมใจพาร์คเมนต์ อาร.ซี.คอร์ต คำมูลคอร์ต ริชชีคอร์ต และอาคารชุดไม่ปรากฏชื่อ

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 4 คูหา คิดเป็นร้อยละ 7.14

(9.6) ชุมชนแออัด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79

อันดับที่ 2 มี 3 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 4 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 7.14 ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)

2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.14
ได้แก่
(7.2) สถานศึกษาจำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.57 ได้แก่ สถานศึกษานานาชาติ
และโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย

(7.3) สถานทูต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79 คือ สถานทูตบราซิล

(7.5) ศาสนสถาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79 บริเวณด้านหลังของ
โบสถ์คริสต์จักรวัฒนา ในซอยสุขุมวิท 19

3) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.14
อันดับที่ 3 มี 3 ประเภท คือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 3 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 5.36 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.57

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.79

2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.36
ได้แก่

(8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 แห่ง คิดเป็น
ร้อยละ 3.57

(8.1) อุ้งษ์มรดก จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79

3) (13) ที่ว่าง จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.36 ได้แก่

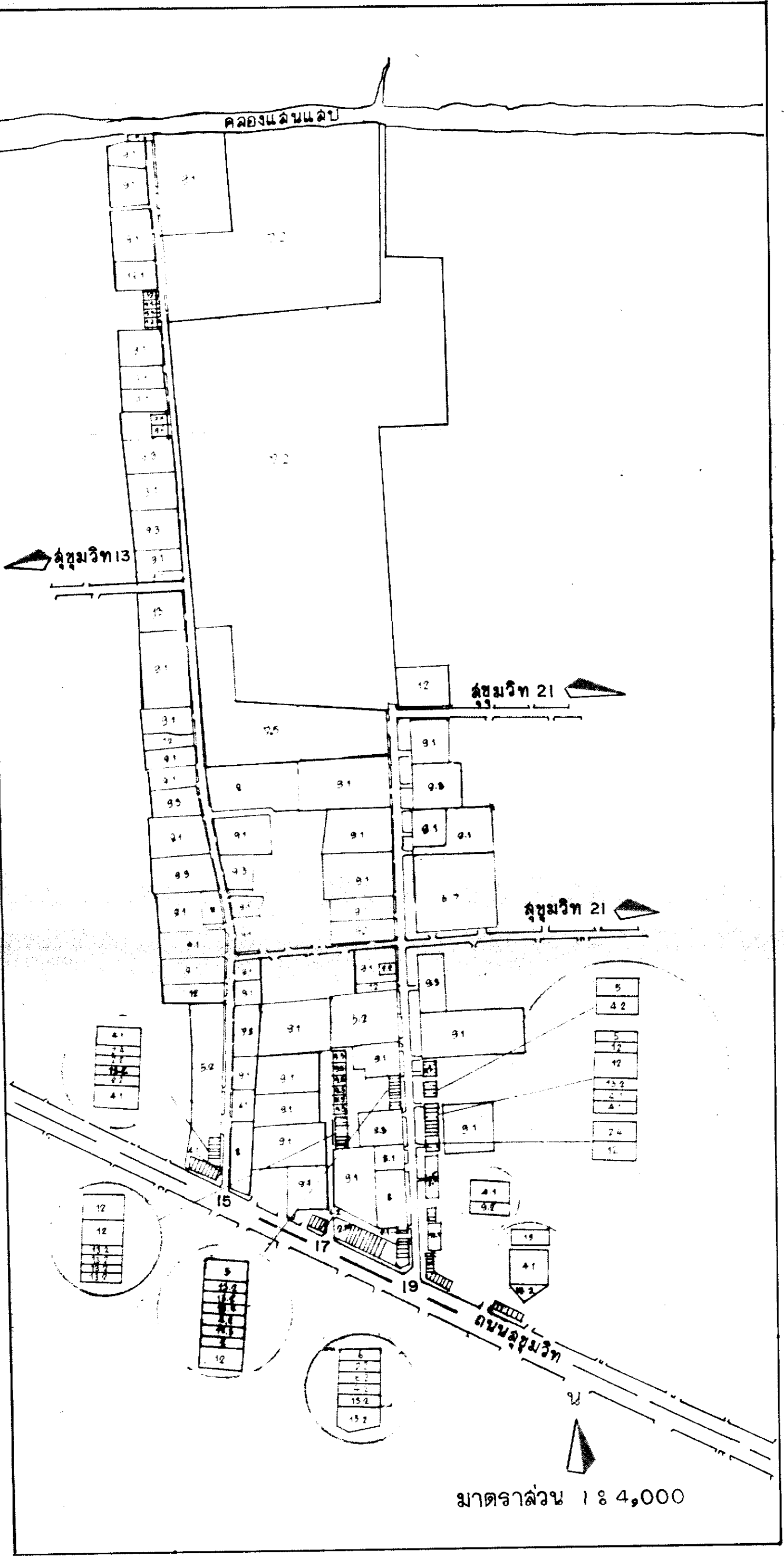
(13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79 ซึ่งกำลังก่อสร้าง
อาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัย ชื่อ ร่วมใจเฮาส์ สูง 21 ชั้น จำนวน 115 ห้อง

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.79

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์ จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 1.79 ได้แก่ โรงแรม (5.2) คือ โรงแรมแมนฮัตตัน
- 2) (6) สำนักงานบ้านและที่ดิน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.79
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในช้อยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 6 และ
ตาราง 16



ตาราง 16 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอสมุดมหาวิทยาลัย 15 คาบช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		3	5.36	3		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		4	7.14	2		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		1	1.79	5		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	1.79	5		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	1.79	5		-	-	-		1	1.79	3
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	3.57	4		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		11	19.64	1		-	-	-		14	25.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	1.79	5		-	-	-		2	3.57	2
13	ห้าง		1	1.79	5		-	-	-		1	1.79	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			25	44.64			13	23.21			18	32.14	

จากแผนที่ 6 ตาราง 15 และตาราง 16 ชอยสุชุมวิท 15 มีกิจกรรมประเภท ที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 58.93 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมา เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 28.47 ได้แก่ ร้านขายอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับ ความงามและการตกแต่งร่างกาย สำนักงานธุรกิจ สำนักงานที่ดิน รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภท หน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 7.14 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 5.36

ช่วงปากซอยมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหลายประเภท ส่วนใหญ่เป็นร้านขายอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้าและร้านเสริมสวยสตรีในอาคารตึกแถว จักรกลุ่มกันหนาแน่นใกล้กับโรงแรม แมนฮัตตัน ตรงหัวมุมทางแยกเข้าซอยเป็นบริษัทจำหน่ายรถยนต์ คือบริษัทโตโยต้ามอเตอร์จำกัด มีโชว์รูมและอู่ซ่อมรถขนาดใหญ่ ซึ่งธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ลักษณะนี้พบได้ตามถนนสายหลักหรือ บริเวณสี่แยก ส่วนที่เข้าไปตั้งอยู่ในซอยจะเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ในช่วงนี้มีสถานทูตและสำนักงาน ธุรกิจใหม่ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนไปกับที่อยู่อาศัย

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย ด้านซ้ายของถนนจะเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่น ส่วนด้านขวากิจกรรมเบาบางเนื่องจากกิจกรรมแต่ละประเภทอยู่ในพื้นที่ขนาดใหญ่ ได้แก่ บริษัทอู่บริการจกัทในอาคารโรงงานขนาดใหญ่ ด้านหลังของโบสถ์คริสต์จักรวัฒนาและ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัยซึ่งมีทางเข้าด้านหน้าอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 ถัดไปเป็นสถานศึกษา นานาชาติและที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่ 1 หลัง ส่วนด้านซ้ายจะเป็นกิจกรรม ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีผลให้กิจกรรมการใช้ที่ดินหนาแน่นกว่า ด้านขวาของถนน ทาวน์เฮาส์บางคูหาตัดแปลงเป็นสำนักงาน ลักษณะเช่นนี้ปรากฏให้เห็นในซอย ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ไม่นิยมทำเป็นร้านค้า เนื่องจากลักษณะของอาคารไม่เหมาะสมเพราะ ด้านหน้าของทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่จะจัดเป็นส่วนหย่อมหรือที่จอดรถและมีรั้วกัน ทำให้ด้านหน้า ของอาคารไม่ติดกับทางเท้าสาธารณะและด้านหน้าไม่เปิดโล่งเหมือนอาคารตึกแถว จึงเหมาะ ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าประกอบกิจกรรมประเภทอื่น ส่วนบริเวณที่ติดกับคลองแสนแสบ พบว่า มีห้องแถวทรุดโทรมมาดสร้างคร่อมทางลงคลอง ในอาคารจำหน่ายของชำและอาหาร ในบริเวณนี้ไม่มีที่ว่างเหลืออยู่ แนวโน้มการขายตัวของชุมชนแออัดในซอยมีน้อย

ในซอยยังมีอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัยถึง 5 แห่ง และมีที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารชุดคือ อาคารร่วมใจเฮาส์สูง 21 ชั้น จำนวน 115 ห้อง อาคารนี้อยู่ตรงข้ามกับสถานศึกษานานาชาติ การใช้พื้นที่ในซอยเป็นที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มนหนาแน่นขึ้น อาจเกิดปัญหาด้านสาธารณูปโภคและปัญหาการจราจรได้ เพราะถนนซอยแคบ ทางระบายน้ำมีขนาดเล็ก การกำจัดของเสียยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร มีกองขยะอยู่ตามริมถนนและรั้วบ้าน ในอนาคตเมื่อมีจำนวนประชากรและกิจกรรมหนาแน่นขึ้น อาจทำให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมได้

สุขุมวิท 17 : ซอยสามบ้าน

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 17 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 188 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทางรถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า สุดซอยจดที่อยู่อาศัย ความกว้างของถนนไม่เท่ากันตลอดทั้งซอย ช่วงปากซอยแคบกว่าช่วงท้ายซอย ในซอยไม่มีซอยแยกเชื่อมกับซอยหลักอื่น ๆ จึงเป็นซอยที่มีทางเข้า - ออกทางเดียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย จากการสำรวจเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 20 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 5 ประเภทหลัก ดังตาราง 17

ตาราง 17 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 17

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	5.00	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	5.00	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	12	60.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	10.00	3
13	ที่ว่าง	4	20.00	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในเ้าวน	-	-	-
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		20	100.00	

จากตาราง 17 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 17 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 12 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 60.00 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 6 หลัง คิดเป็นร้อยละ 30.00

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 6 คูหา คิดเป็นร้อยละ 30.00

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่างจำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.00 ได้แก่ อาคารตึกแถวว่าง (13.2)

อันดับที่ 3 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.00

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 5.00 ได้แก่ ร้านขายผ้า (2.10)

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ
5.00 ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า (6.2)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 6 และ
ตาราง 18

ตาราง 18 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสอบสุ่มวิห 17 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	5.00	2		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	5.00	2		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		2	10.00	1		-	-	-		8	40.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		2	10.00	2		-	-	-
13	ห้าง		-	-	-		4	20.00	1		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			4	20.00			8	40.00			8	40.00	

จากแผนที่ 6 ตาราง 17 และตาราง 18 ซอยสุขุมวิท 17 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.00 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าและกิจกรรมประเภทที่ว่างแต่ละประเภทคิดเป็นร้อยละ 20.00

ช่วงปากซอยเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าริมถนนสุขุมวิท ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า และร้านขายผ้าขนาดใหญ่ กิจกรรมประเภทนี้ไม่ค่อยปรากฏในบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปในซอย

ช่วงกลางซอยเป็นอาคารตึกแถวสร้างใหม่ ประกอบธุรกิจการค้าเกี่ยวกับเคมีภัณฑ์ และเป็นโกดังเก็บสินค้าไปขายในตัวและใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน มีอาคารตึกแถวเหลือว่างอีก 4 คูหา ด้านหลังตึกแถวเป็นอาคารชุด คือ แฟลตวัฒนาในซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งสามารถเดินผ่านทะลุถึงกันได้

ช่วงท้ายซอยเป็นที่อยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์ปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ซอยสุขุมวิท 17 เป็นซอยแคบและความยาวไม่มากนัก แต่พบว่าการระบายน้ำเสียและการกำจัดขยะยังไม่ดีพอ ลักษณะเช่นนี้พบได้เสมอในซอยซึ่งอยู่ลับตาผู้คนส่วนใหญ่ การดูแลของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเข้าไปไม่ถึง ทุกอย่างจึงอยู่ในสภาพที่ไร้ระเบียบ

สุขุมวิท 19 : ซอยวัฒนา

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 19 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 560 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง ถนนซอยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกันตลอดทั้งซอยกล่าวคือ ช่วงปากซอยถนนแคบ รถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี ถนนไม่มีทางระบายน้ำ มีน้ำท่วมขังในถนนและบริเวณไหล่ทาง ถนนไม่มีทางเท้าแต่มีไหล่ทางกว้าง ริมถนนมีต้นไม้ขนาดใหญ่ให้ร่มเงา การขยายถนนช่วงนี้สามารถกระทำได้ ส่วนช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย ถนนมี 2 ช่องทางกว้างกว่าช่วงปากซอย ด้านซ้ายมีทางเท้า ด้านขวาเป็นคูระบายน้ำ ช่วงกลางซอยด้านซ้ายมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 15 และด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 21 จำนวน 2 ซอย

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2527

พบว่า มีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 57 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 13 ประเภทหลัก ดังตาราง 19

ตาราง 19 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 19

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	5	8.77	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	7	12.28	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	4	7.02	4
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	3	5.26	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	3	5.26	5
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	3.51	6
9	ที่อยู่อาศัย	16	28.07	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	7	12.28	2
13	ที่ว่าง	5	8.77	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	1	1.75	7
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในเ้าบ้าน	2	3.51	6
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	1.75	7
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.75	7
รวม		57	100.00	

จากตาราง 19 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 19 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 16 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.07 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 12 หลัง คิดเป็นร้อยละ 21.05

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26 ได้แก่

วิลล่าจาซคอร์ท เฟตลวันนาและอพาร์ทเมนต์ไม่ปรากฏชื่อ

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.75

อันดับที่ 2 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 7 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 12.28 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 7.02

(4.2) ร้านกาแฟ บาร์ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.26

2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 7 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.28

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 5 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 8.77 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.51

(2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเสื้อผ้า จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.75

2) (13) ที่ว่าง จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.77 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 4 คูหา คิดเป็นร้อยละ 7.02

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75

อันดับที่ 4 (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงธรรมย์ จำนวน 4 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 7.02 ได้แก่

(5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26

(5.2) โรงแรม จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.75 คือ โรงแรมอันนี้

อันดับที่ 5 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26 ได้แก่
 - (7.5) ศาสนสถาน จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.51 ได้แก่ โบสถ์คริสต์จักร-พระคุณและโบสถ์คริสต์จักรวัฒนา
 - (7.1) สถานศึกษา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75 คือ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย
- 2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26 ได้แก่
 - (6) สำนักงานบ้านและที่ดิน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75
 - (6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.75
 - (6.7) ร้านขายต้นไม้ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.75

อันดับที่ 6 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.51 ได้แก่
 - (8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75
 - (8.1) ตู้ซ่อมรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75
- 2) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.51 ได้แก่
 - (15.2) ซูเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.75
 - (15.4) ร้านขายเครื่องกระป๋อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.75

อันดับที่ 7 มี 3 ประเภทคือ

- 1) (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.75 ได้แก่ ร้านหนังสือ (14.2)
- 2) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.75 ได้แก่ ทันตแพทย์คลินิก (18.3)
- 3) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.75 เป็นร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปและขายดอกไม้
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในชอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 6 และ
ตาราง 20

ตาราง 20 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มไว้ 19 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		5	8.77	2		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		7	12.28	1		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		2	3.51	5		2	3.51	2		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		2	3.51	5		1	1.75	3		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	1.75	6		-	-	-		2	3.51	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	3.51	5		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	5.26	4		6	10.53	1		7	12.28	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		4	7.02	3		2	3.51	2		1	1.75	3
13	ที่ว่าง		5	8.77	2		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		1	1.75	6		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ภายใน		2	3.51	5		-	-	-		-	-	-
16	สถานพัฒนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	1.75	6		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		1	1.75	6		-	-	-		-	-	-
รวม			36	63.16			11	19.30			10	17.54	

จากแผนที่ 6 ตาราง 19 และตาราง 20 ซอยสุขุมวิท 19 มีกิจกรรมประเภท
ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59.90 ได้แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร
เครื่องดื่ม และบริการ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย สำนักงานธุรกิจ
อู่ซ่อมรถ ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว และเครื่องใช้ในบ้าน ร้านหนังสือ คลินิก ฯลฯ
รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 28.07 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว
มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 3 แห่ง รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง ได้แก่ อาคารว่าง
และที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 8.77 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทหน่วยงาน
ราชการและสถาบัน ได้แก่ สถานศึกษาและศาสนสถาน คิดเป็นร้อยละ 5.26

ช่วงปากซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารติดแถวเป็นส่วนใหญ่
ได้แก่สำนักงานธุรกิจ สำนักงานท่องเที่ยว ร้านขายอาหาร บาร์ ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย
 เป็นต้น โดยเฉพาะตรงหัวมุมทางแยกมีรูปเปอร์มาร์เก็ตในอาคารติดแถว กิจกรรมเหล่านี้มีขนาด
ประมาณ 2 - 3 คูหา ให้บริการกับคนระดับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงและมีรายได้สูง
พบได้ในซอยขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังมีบริษัทที่ดำเนินธุรกิจ เกี่ยวกับรถยนต์และอู่ซ่อมรถขนาดใหญ่
มีโบสถ์คริสต์จักรพระคุณในอาคารห้องแถวและเป็นโรงเรียนด้วย บริเวณใกล้ทางติดกับอาคาร
ติดแถวด้านขวา เป็นไหล่ทางกว้าง ร้านอาหารในบริเวณนั้นน้ำใต้ทะเล แก้วและรถเข็นมาตั้ง
ทำให้ขาดระเบียบและสกปรก แต่ลักษณะเช่นนี้พบได้เสมอในซอยทั่ว ๆ ไป

ช่วงกลางซอย กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวแบบไปกับสำนักงาน
ร้านตัดเสื้อผ้าสตรีและร้านขายต้นไม้ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีโรงแรมขนาดใหญ่คือ
โรงแรมฮันนี แท้ในบริเวณนี้มีผู้คนพลุกพล่านน้อยกว่าช่วงปากซอย ช่วงนี้มีซอยแยกเชื่อมกับ
ซอยสุขุมวิท 15 และ 21 ทำให้มีรถยนต์ผ่านเข้า - ออกจำนวนมากตลอดทั้งวัน

ช่วงท้ายซอยมีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในบ้านครอบครัวเดี่ยวหนาแน่น มีอาคารชุด
สำหรับอยู่อาศัยขนาดใหญ่ปะปนกับสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว สุดซอยเป็น
โบสถ์คริสต์จักรวัฒนาและโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ถนนช่วงนี้มีสภาพดีมาก มีทางเท้ากว้าง
ลักษณะเป็นตรงข้ามกับช่วงปากซอย

ในซอยยังมีอาคารตึกแถวว่าง 4 คูหา มีที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง 1 แห่ง กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยจึงยังมีโอกาสที่จะขยายตัวได้ต่อไป และพบว่าบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทมีร้านอาหารขนาดใหญ่ คือ พิซซ่า ฮัท ร้านอาหารแบบนี้เพิ่งจะเข้ามามีบทบาทในระยะหลังซึ่งคนไทยโดยเฉพาะในเมืองใหญ่นิยมบริโภคอาหารแบบตะวันตก ในลักษณะของอาหารแบบฟาสต์ฟู้ด ถัดเข้าไปในซอยมีร้านขายดอกไม้และเป็นร้านวิดีโอ ร้านขายดอกไม้ในซอยไม่ค่อยปรากฏให้เห็นบ่อยนัก ส่วนใหญ่จะจับกลุ่มอยู่ใกล้กับตลาดสด อาจเป็นไปได้ว่า เพราะในซอยมีศาสนสถานตั้งอยู่ถึง 2 แห่ง เป็นกิจกรรมที่ดึงดูดให้มีร้านขายดอกไม้

สุขุมวิท 21 : ซอยอโศก

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 21 เป็นซอยผ่านตลอด เชื่อมถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ระยะทางจากปากซอยจรดคลองแสนแสบยาวประมาณ 1,240 เมตร ถนนซอยมี 4 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ช่วงปากซอยด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 23 คือ ซอยคาวบอย ลักษณะเป็นอาคารตึกแถวขนานกัน 2 แถว วางตัวตั้งฉากกับถนนซอย ช่องว่างระหว่างตึกแถวเป็นถนนกว้าง 1 ช่องทาง แต่รถผ่านเข้า - ออกไม่ได้ เพราะมีร้านขายอาหารลักษณะเป็นเพิงตั้งอยู่ตรงกลาง กิจกรรมในซอยส่วนใหญ่เป็นคอฟฟี่ช็อป บาร์ เป็นซอยที่มีสถานเริงรมย์จับกลุ่มกันหนาแน่น ช่วงกลางซอยด้านซ้ายมีซอยแยก 2 ซอยเชื่อมซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งสามารถลัดไปออกซอยสุขุมวิท 3 ได้ ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมซอยสุขุมวิท 23 ปัจจุบันซอยสุขุมวิท 21 กำหนดให้เดินรถทางเดียวมีรถประจำทางวิ่งผ่าน 2 สาย คือ สายที่ 38 และ 98

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 141 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 17 ประเภทหลัก ดังตาราง 21

ตาราง 21 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 21

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	2	1.42	10
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	16	11.35	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	4	2.84	9
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	25	17.73	1
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	1	0.71	11
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	13	9.22	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	1.42	10
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	6	4.26	7
9	ที่อยู่อาศัย	18	12.77	3
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	5	3.55	8
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	20	14.18	2
13	ที่ว่าง	9	6.38	6
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	1	0.71	11
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	6	4.26	7
16	สถานันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	1	0.71	11
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	6	4.26	7
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	6	4.26	7
รวม		141	100.00	

จากตาราง 21 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 21 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 25 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 17.73 ได้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 18 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 12.77

(4.4) ร้านขายขนม จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.13

(4.2) คอฟฟี่ช็อปและบาร์ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.42

(4.3) ร้านขายผลไม้ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(4.5) ร้านขายสุรา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

อันดับที่ 2 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 20 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.18

อันดับที่ 3 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 18 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.77

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 12 หลัง คิดเป็นร้อยละ 8.51

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 3 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.13

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.42 ได้แก่

อโศกคอร์ต และอพาร์ทเมนต์ไม่ปรากฏชื่อ

อันดับที่ 4 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 16 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 11.35 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 7 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.96

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.84

(2.6) ร้านเครื่องหนัง จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.13

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

อันดับที่ 5 (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 13 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 9.22 ได้แก่

(6) สำนักงานและบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง
จำนวน 7 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.96

(6.3) ร้านเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.42

(6.7) ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.42

(6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(6.6) ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

อันดับที่ 6 (13) ที่ว่าง จำนวน 9 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.38 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 5 คูหา คิดเป็นร้อยละ 3.55

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.13 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 2 แห่ง และอาคารชุดสำนักงานอโศกทาวเวอร์

(13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71

อันดับที่ 7 มี 4 ประเภทคือ

1) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.26

ได้แก่

(8.3) โชว์รูมรถยนต์ จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.13

(8.1) อู่ซ่อมรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71

(8.4) ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(8.5) บริการรถเช่า จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71

2) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในครัว จำนวน 6 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 4.26 ได้แก่

(15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.42

(15.4) ร้านขายเครื่องกระเบื้อง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.42

(15.2) ซุปเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71

(15.3) ตลาดสด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71

3) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.26 ได้แก่

(18.3) คลินิก จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.84 ได้แก่ คลินิกรักษาโรคทั่วไป

2 แห่ง หันตแพทย์คลินิก 1 แห่ง และจักษุคลินิก 1 แห่ง

(18.2) ร้านขายยา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(18.4) ร้านขายอุปกรณ์กีฬา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

4) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.26

ได้แก่

ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องหนังจำนวน 2 ร้าน

ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ จำนวน 1 ร้าน

ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) และชายหนุ่ม จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายของชำและขายหนังสือทั่วไป จำนวน 1 ร้าน

สตูดิโอเสื้อผ้า ขายอาหารและเป็นสำนักงานทนายความ จำนวน 1 แห่ง

อันดับที่ 8 (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 5 หน่วยคิด คิดเป็นร้อยละ 3.55 ได้แก่

(10.1) ธนาคาร จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.13 ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์

ธนาคารเมอร์แคนไทล์จำกัด และธนาคารแหลมทอง

(10.2) บริษัทเงินทุน จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.42 ได้แก่ บริษัทเงินทุน

หลักทรัพย์ศรีมิตรจำกัด และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์สยามธนาคารจำกัด

อันดับที่ 9 (3) ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ

2.84 ได้แก่

(3.1) ปิมน้ำมัน จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.13

(3.2) ร้านแก๊ส จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

อันดับที่ 10 มี 2 ประเภทคือ

1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง จำนวน 2 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 1.42 ได้แก่

(1.1) ร้านถ่ายรูป จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

(1.3) ร้านวิดีโอ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.71

2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.42

ได้แก่

(7.2) สถานศึกษา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71 ได้แก่ โรงเรียนอัสสัมชัญ

(7.6) สถาบันต่างประเทศ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71 ได้แก่

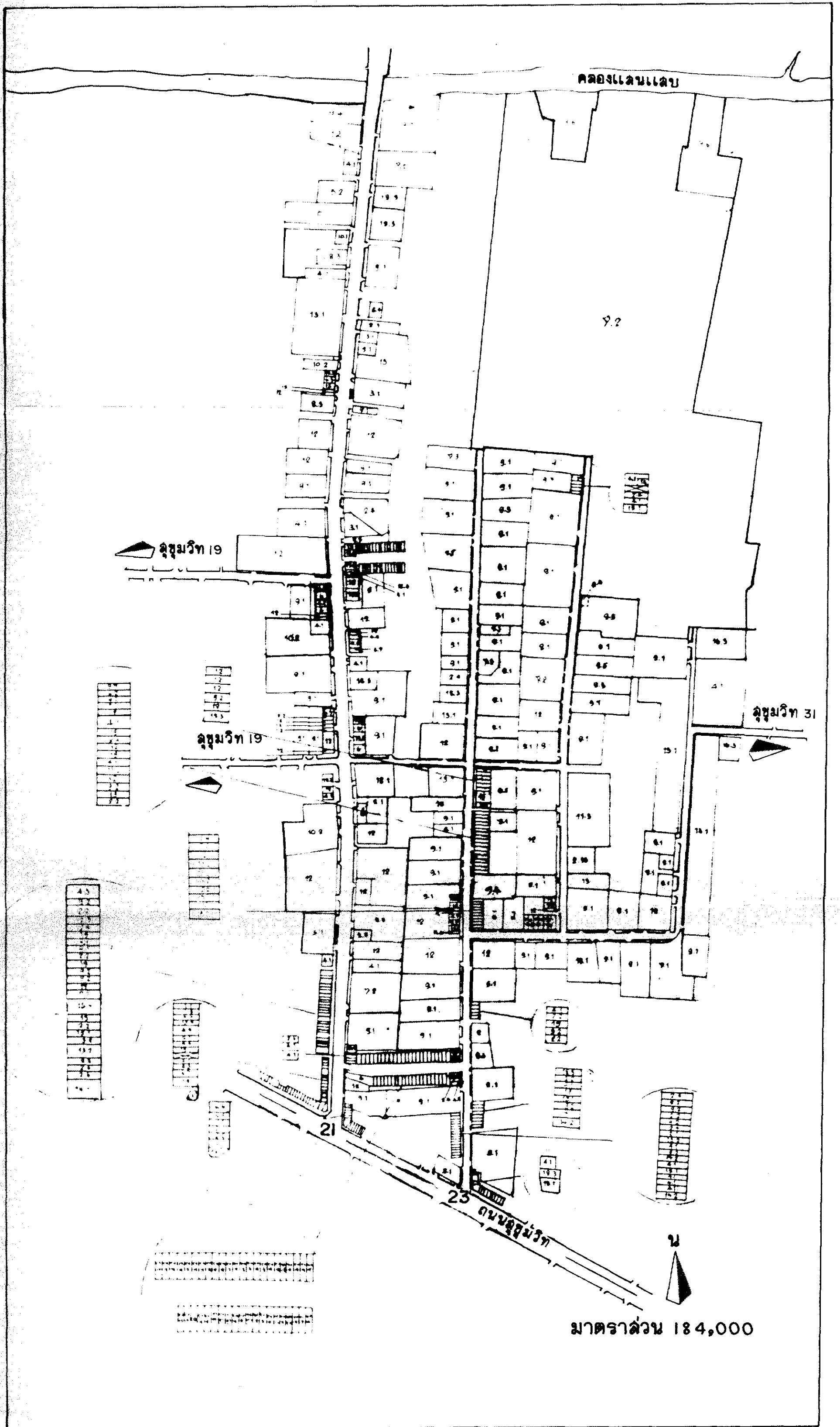
สโมสรนานาชาติ

อันดับที่ 11 มี 3 ประเภทคือ

- 1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.71 ได้แก่ โรงแรม (5.2) คือ โรงแรมหรู
 - 2) (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.71 ได้แก่ ร้านเครื่องเขียน (14.1)
 - 3) (17) โกดัง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.71
- กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในช้อยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 7 และ

ตาราง 22

แผนที่ 7 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยชุมชนวิท 21 และ 23



ตาราง 22 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมบิณฑ์ 21 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพถ่าย เครื่องเสียง		2	1.42	7		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		13	9.22	2		3	2.13	4		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		2	1.42	7		1	0.71	6		1	0.71	5
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		17	12.06	1		6	4.26	2		2	1.42	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		-	-	-		-	-	-		1	0.71	5
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		4	2.84	6		7	4.96	1		2	1.42	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	0.71	8		-	-	-		1	0.71	5
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	1.42	7		-	-	-		4	2.84	3
9	ที่อยู่อาศัย		6	4.26	4		7	4.96	1		5	3.55	2
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		1	0.71	8		2	1.42	5		2	1.42	4
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		7	4.96	3		7	4.96	1		6	4.26	1
13	ที่ว่าง		1	0.71	8		4	2.84	3		4	2.84	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		1	0.71	8		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		5	3.55	5		1	0.71	6		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		1	0.71	8		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	0.71	8		3	2.13	4		2	1.42	4
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		4	2.84	6		2	1.42	5		-	-	-
รวม			68	48.23			43	30.50			30	21.28	

จากแผนที่ 7 ตาราง 21 และตาราง 22 ชอยสุภูมิวิทย์ 21 มีกิจกรรมประเภท
ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 79.43 ได้แก่ สำนักงานธุรกิจ ร้านขายอาหาร
ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง ฯลฯ
กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าพบว่ากระจายอยู่ตลอดขอบเขตพื้นที่อยู่อาศัย รองลงมาเป็นกิจกรรม
ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 12.77 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมา
เป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 6.38 และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและ
สถานัน คิดเป็นร้อยละ 1.42

ช่วงบางซอย มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น มีทั้งกิจการขนาดเล็กใน
อาคารตึกแถว ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและกิจการขนาดใหญ่ในอาคารสำนักงาน
ด้านซ้ายของถนน มีอาคารตึกแถวประกอบการค้าเรียงเป็นแนวยาวตามแนวถนนและรอบ ๆ
ตลาดสด ซึ่งอยู่ลึกเข้าไปด้านหลังถนนซอย ส่วนใหญ่เป็นร้านขายอาหาร ร้านขายขนม ผลไม้
ดอกไม้ ขายของชำ เครื่องใช้ในบ้าน ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี ร้านเครื่องหนัง ฯลฯ
ร้านเหล่านี้สามารถพบเห็นได้ในซอยทั่ว ๆ ไป โดยเฉพาะบริเวณที่มีตลาดสดตั้งอยู่ กิจกรรม
เหล่านี้จะคล้ายกิจกรรมในช่วงกลางซอย คือเป็นกิจกรรมที่ให้บริการกับคนทั่วไป เช่น
ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านเครื่องกระป๋อง ร้านเสริมสวยสตรี ปะปนกับสำนักงานธุรกิจ โชว์รูมรถยนต์
ซ่อมรถ ฯลฯ และที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในขณะที่ช่วงท้ายซอยมี สำนักงานธุรกิจ
บริษัท ห้างร้าน คลินิกขนาดใหญ่ปะปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีโรงแรมมานูรีคือ
โรงแรมจุฬี สโมสรนานาชาติและบ้านเช่า

กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่พบในซอย เป็นลักษณะ
ของกิจกรรมที่พบตามถนนสายหลัก หรือบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจการเงิน
บริษัทประกันภัย โชว์รูมรถยนต์ ปั๊มน้ำมัน ฯลฯ ธุรกิจเหล่านี้พบว่ามีการกระจายอยู่ตลอดขอบ
อาคารสำนักงานริมถนนซอยเป็นอาคารขนาดใหญ่ทันสมัย มีความสูงเกิน 5 ชั้น ส่วนใหญ่จะมี
ลักษณะคล้ายอาคารชุดสำหรับสำนักงาน คือ ในอาคาร 1 หลัง จะเป็นที่รวมของสำนักงาน
บริษัทและห้างร้านต่าง ๆ แบ่งเป็นชั้น ๆ แต่ละชั้นจะมีป้ายชื่อสำนักงาน เช่น เป็นบริษัทเงินทุน
บริษัทประกันภัย บริษัทที่เป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าจากต่างประเทศ เช่น เครื่องใช้ในสำนักงาน
อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์ก่อสร้าง สำนักงานกฎหมาย สำนักงานออกแบบและตกแต่งภายใน เป็นต้น

กิจกรรมเหล่านี้ไม่ปรากฏในชอยตัน โดยเฉพาะกิจกรรมธุรกิจในการสำนักงานขนาดใหญ่ สำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมที่พบในชอย ส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าเสื้อผ้า ที่ประกอบกิจกรรมอื่น ๆ ไปพร้อมกัน เช่น ขายเครื่องหนัง เครื่องประดับ ขนม และเป็นสำนักงาน เป็นร้านขายของชำและขายหนังสือ และมีกิจกรรมบางอย่างอยู่ในอาคารตึกแถวเดียวกัน ชั้นล่างเป็นสตูดิโอ ชั้นที่ 2 เป็นร้านอาหาร ชั้นที่ 3 เป็นสำนักงานกฎหมาย เป็นต้น อนึ่ง บริเวณช่วงปากชอย มีอาคารตึกแถววางตัวตั้งฉากกับถนนชอยเชื่อมต่อกับชอยสุขุมวิท 23 คือ ชอยคาวบอย กิจกรรมที่พบในชอยนี้เป็นร้านค้าเฟ้ บาร์ มีจำนวนทั้งหมด 36 คูหา เป็นอาคารว่าง 2 คูหา สำนักงานท่องเที่ยว คลินิก ร้านขายของชำ ร้านขายของที่ระลึก และร้านค้าเสื้อผ้าสตรีอย่างละ 1 คูหา ช่วงกลางวันสถานเริงรมย์ปิดกิจการ จะเปิดบริการในช่วงกลางคืน ทำให้ในช่วงกลางคืนมีการจราจรคับคั่งในชอยสุขุมวิท 21 และ 23

ในชอยมีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ 1 แห่ง อาคารตึกแถวว่าง 5 คูหา ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง 3 แห่ง กำลังก่อสร้างอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัย 2 แห่ง และอาคารชุดสำหรับสำนักงาน 1 แห่ง แสดงให้เห็นว่า กิจกรรมการใช้พื้นที่ในชอยเป็นเพื่ออยู่อาศัยและธุรกิจการค้ามีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น อาจมีผลต่อการจราจรในชอย และเนื่องจากชอยนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าสำคัญย่านหนึ่งจึงน่าจะได้นำมาซึ่งการแก้ปัญหาด้านการจราจร เพื่อหาทางลดปัญหาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกิจกรรมด้านธุรกิจการค้าในชอยต่อไป

สุขุมวิท 23 : ชอยประสานมิตร

ระบบถนนชอย

ชอยสุขุมวิท 23 เป็นชอยตัน มีความยาวประมาณ 900 เมตร ถนนชอยมี 2 ช่องทาง มีไหล่ทางกว้าง แต่การจราจรสองข้างถนนทำให้ถนนแคบ รถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ถนนมีทางเท้า 2 ด้าน ช่วงกลางชอยด้านซ้ายมีชอยแยกเชื่อมกับชอยสุขุมวิท 21 ด้านขวามีชอยแยกเป็นชอยรอง 2 ชอย ชื่อชอยประสานมิตรทั้ง 2 ชอย จากชอยแยกนี้ถนนชอยจะไปเชื่อมกับชอยแยกซึ่งเป็นชอยรองของชอยสุขุมวิท 31 และเชื่อมกับชอยสุขุมวิท 31 ด้วย ชอยหลักที่ศึกษาเป็นชอยแยกจากถนนสุขุมวิท สุดชอยจคมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร ส่วนชอยรองนั้น ชอยหนึ่งยาวจคมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒกับ

โรงเรียนมัธยมสาธิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒชอยหนึ่ง อีกชอยหนึ่งยาวจคโรงเรียน
ประถมสาธิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ในชอยมีการจรรจกั้มทั้งตลอดทั้งวัน เนื่องจากมีสถานศึกษาขนาดใหญ่ตั้งอยู่
มีการจรรจกั้มคั้ดบ้างในช่วงเช้าและช่วงเย็น เช่นตรงบริเวณกลางชอยซึ่งมีชอยแยกเชื่อม
กับชอยสุขุมวิท 21 และ 31 ในช่วงนี้จะมีตำรวจจรรจกั้มอำนวยความสะดวกในการใช้ถนน
เป็นประจำทั้งในช่วงเช้าและช่วงเย็น ส่วนช่วงปากชอยการจรรจกั้มคั้ดทั้งช่วงกลางวัน
และช่วงกลางคืน เนื่องจากกิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นสถานบริการและบันเทิงเรีงรมย์ เช่น
คาเฟ่ คอฟฟี่ชอป บาร์ ในชอยคาวมอย ในชอยมีบริการรถสองแถวและจักรยานยนต์รับจ้าง
อัตราค่าโดยสาร 1 บาทและ 2 บาทตามลำดับ ส่วนในช่วงกลางคืนมีบริการรถสามล้อเครื่อง
กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในชอย เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ากิจกรรมจำนวนทั้งหมด 129 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 14 ประเภทหลัก ดังตาราง 23

ตาราง 23 แสดงประเภทของกิจกรรมในชอยสุขุมวิท 23

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	18	13.95	2
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	1	0.78	10
4	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	17	13.18	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	0.78	10
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	3	2.33	9
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	0.78	10
9	ที่อยู่อาศัย	43	33.33	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-

ตาราง 23 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	14	10.85	4
13	ที่ว่าง	10	7.75	5
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	4	3.10	8
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	5	3.88	7
16	สถานันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	1	0.78	10
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	4	3.10	8
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	7	5.43	6
รวม		129	100.00	

จากตาราง 23 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 23 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 43 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.33 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 31 หลัง คิดเป็นร้อยละ 24.03

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 7 คูหา คิดเป็นร้อยละ 5.43

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.33 ได้แก่

ประธานมิตรคอนโดมิเนียม บริษัทอาร์ท และวิลลาควิล

(9.4) บ้านเช่า จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.78

(9.7) หอพัก จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78

อันดับที่ 2 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 18 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 13.95 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 10 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 7.75

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 7 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.43

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.78

อันดับที่ 3 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 17 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 13.18 ได้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 13 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 10.08

(4.2) ร้านกาแฟ คอฟฟี่ช็อป บาร์ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.33

(4.5) ร้านขายสุรา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.78

อันดับที่ 4 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.85

อันดับที่ 5 (13) ที่ว่าง จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.75 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 8 คูหา คิดเป็นร้อยละ 6.20

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.55 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดและบ้านครบครันแล้ว

อันดับที่ 6 (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 7 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.43

ได้แก่

ร้านขายยา ขายของชำ และตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายถ่านและขายหนังสือ จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหารและเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทำน้ำร้อน จำนวน 1 ร้าน

ร้านเสริมสวยและจำหน่ายอุปกรณ์ในการถ่ายรูป จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหารและรับซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน

ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) และเป็นสำนักงานธุรกิจ จำนวน 1 แห่ง

ร้านซัก รีดด้วยเครื่องและขึ้นบนเป็นหอพัก จำนวน 1 แห่ง

อันดับที่ 7 (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 5 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 3.88 ได้แก่ ร้านขายของชำ (15.1)

อันดับที่ 8 มี 2 ประเภทคือ

1) (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์ จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.10 ได้แก่

(14.2) ร้านหนังสือ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.33

(14) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพิมพ์โฆษณา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78

2) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.10 ได้แก่ คลินิกรักษาโรคทั่วไป 3 แห่ง และเป็นทันตแพทย์คลินิก 1 แห่ง

อันดับที่ 9 (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.33 ได้แก่

(7.3) สถานทูต จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.55 ได้แก่ สถานทูตอินเดียและสถานทูตสาธารณรัฐประชาชนโปแลนด์

(7.2) สถานศึกษา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78 คือ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร

อันดับที่ 10 มี 3 ประเภทคือ

1) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.78 ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า (6.2)

2) (8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์รถยนต์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78

3) (17) โกดัง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในช้อยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 7 และตาราง 24

ตาราง 24 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิห 23 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		10	7.75	3		7	5.43	4		1	0.78	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		1	0.78	6		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		13	10.08	1		4	3.10	5		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		1	0.78	7		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		3	2.33	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	0.78	6		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		11	8.53	2		15	11.63	1		17	13.18	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		2	1.55	5		12	9.30	2		-	-	-
13	ที่ว่าง		1	0.78	6		9	6.98	3		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		3	2.33	4		1	0.78	7		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		3	2.33	4		2	1.55	6		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		1	0.78	7		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		2	1.55	5		2	1.55	6		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		3	2.33	4		4	3.10	5		-	-	-
รวม			50	38.76			58	44.96			21	16.28	

จากแผนที่ 7 ตาราง 23 และตาราง 24 ชอยสุชุมวิท 23 มีกิจกรรมประเภท ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.59 ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจเกี่ยวกับความงาม และการตกแต่งร่างกาย ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ สำนักงานธุรกิจ กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม เช่น ร้านขายของชำและตัดเสื้อผ้า คลินิก ฯลฯ กิจกรรมเหล่านี้ส่วนใหญ่เพื่อบริการคนในชอย รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 33.33 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 7.75 และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 2.33

ช่วงปากชอยและช่วงกลางชอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น ส่วนใหญ่เป็นร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ ซึ่งเป็นธุรกิจการค้าขนาดเล็กในอาคารตึกแถว โดยเฉพาะช่วงกลางชอยมีอาคารตึกแถวสร้างใหม่หลายคูหา มีอาคารว่างอีก 8 คูหา ด้านหลังอาคารตึกแถวเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ช่วงนี้จึงมีผู้คนและยานพาหนะพลุกพล่าน

ช่วงท้ายชอย กิจกรรมที่พบส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ประกอบกับธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว เช่น คลินิก สำนักงานธุรกิจ ร้านตัดเสื้อผ้า เป็นต้น ชอยเป็นสถานศึกษาขนาดใหญ่ คือ มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร สภาพโดยทั่วไปสงบเงียบไม่พลุกพล่านจอแจ เหมือนกับช่วงปากชอยและกลางชอย

ในชอยมีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยกระจายอยู่ทั้ง 3 ช่วง และในช่วงกลางชอย กำลังก่อสร้างอาคารชุด 1 แห่ง และมีหอพักในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและเป็นตึกแถวด้วย กับหอพักในอาคารตึกแถวสูง 6 ชั้น กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในชอยจึงแน่นหนาแน่นมากชอยหนึ่ง และเป็นที่น่าสังเกตว่าด้านหลังของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ติดกับคลองแสนแสบมีหอพักในอาคารไม้ 2 แห่ง ลักษณะโดยทั่วไปอยู่ในสภาพทรุดโทรมและแออัด ไม่มีระบบการกำจัดน้ำเสีย ระบบการกำจัดขยะที่ตีพ้อ ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ซึ่งน่าจะมีการปรับปรุงให้เหมาะสมต่อไป โดยเฉพาะห้องน้ำ ห้องส้วมยังไม่ถูกสุขอนามัย การลงทุนปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ถาวรแบบอาคารหอพักที่เป็นแฟลต น่าจะให้ผลคุ้มค่าในระยะยาวและบรรยากาศในการอยู่อาศัยดีกว่าปล่อยให้อยู่ในสภาพของแหล่งชุมชนแออัดอย่างที่เป็นอย่างนี้เป็นอยู่

ในขอมมีสถานทูต 2 แห่ง คือสถานทูตอินเดียและสถานทูตโปแลนด์ ส่วนบริษัท
สำนักงาน ห้างร้านต่าง ๆ ในซอยพบว่า ส่วนใหญ่เป็นกิจการขนาดเล็กในอาคารตึกแถวและ
ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ซึ่งเป็นลักษณะที่พบได้ในซอยทั่ว ๆ ไป อาคารสำนักงานที่ใช้
เพื่อทำเนิมนธุรกิจเพียงอย่างเดียวเท่าที่สำรวจพบมีเพียงแห่งเดียวคือ บริษัทมานูญครองหินอ่อน

สุขุมวิท 25 : ซอยแดงประเสริฐ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 25 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 140 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง
ไม่มีทางเท้า ระยะสิ้นสุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีทางเข้า - ออกเพียงทางเดียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2527
พบว่ามีการใช้พื้นที่ทั้งหมด 19 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 7 ประเภทหลัก ดังตาราง 25

ตาราง 25 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 25

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	10.53	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	1	5.26	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	5.26	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	5.26	4
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	3	15.79	2
9	ที่อยู่อาศัย	8	42.11	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-

ตาราง 25 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	15.79	2
13	ที่ว่าง	-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-
16	สถานบันเทิงนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		19	100.00	

จากตาราง 25 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 25 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.11 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 4 หลัง คิดเป็นร้อยละ 21.05

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 3 คูหา คิดเป็นร้อยละ 15.79

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 5.26

อันดับที่ 2 มี 2 ประเภทคือ

1) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.79
ได้แก่

(8.1) ตู้ซ่อมรถ จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.53

(8.5) บริการรถเช่า จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.26

2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.79

อันดับที่ 3 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 2 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 10.53 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.26

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.26

อันดับที่ 4 มี 3 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ คิดเป็นร้อยละ 5.26

ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 5.26 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

3) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26
ได้แก่ สถาบันต่างประเทศ (7.6) คือ มหาวิทยาลัยเกียวโต : ศูนย์กลางเพื่อการศึกษา
เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Kyoto University : The Center for Southeast
Asian Study, S.E.A.S.)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 8 และ
ตาราง 26

ตาราง 26 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุญพหิต 25 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		2	10.53	2		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		1	5.26	3		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	5.26	3		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	10.53	2		-	-	-		-	-	-
9	หัตถุ์อาศัย		3	15.79	1		-	-	-		4	21.05	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		2	10.53	2		-	-	-		-	-	-
13	ห้าง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานันันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			11	57.89			4	21.05			4	21.05	

จากแผนที่ 8 ตาราง 25 และตาราง 26 ซอยสุขุมวิท 25 มีกิจกรรมประเภท
ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.63 ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์
จักรยานยนต์ สำนักงานธุรกิจ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย ร้านอาหาร
อาหาร ร้านเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ
42.11 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว

ช่วงปากซอย มีอาคารตึกแถววางตัวขนานกับตึกแถวริมถนนสุขุมวิท แต่วางตัวตั้งฉาก
กับถนนซอย กิจกรรมที่พบได้แก่ ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี ร้านเฟอร์นิเจอร์
อยู่จอดรถ และเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว 3 คูหา

ช่วงกลางซอยมีอยู่ริมถนนขนาดใหญ่ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ลักษณะเป็น
บ้านไม้ทรุดโทรม ส่วนช่วงท้ายซอยเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงในบ้านครอบครัวเดี่ยว

ในซอยมีสถาบันต่างประเทศคือ ศูนย์กลางสำหรับการศึกษาเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ของมหาวิทยาลัยเกียวโต (S.E.A.S.) มีสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์
1 คูหา และเป็นทาวน์เฮาส์สำหรับอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว 1 คูหา การใช้ทาวน์เฮาส์เป็น
สำนักงานและอยู่อาศัยไปพร้อมกัน เป็นลักษณะที่พบเห็นได้เสมอในซอยต้น

สุขุมวิท 27 : ซอยประภัสสร

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 27 เป็นซอยต้น มีความยาวประมาณ 292 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง
มีทางเท้า 1 ด้าน สุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับ
ซอยสุขุมวิท 29

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 22 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 4 ประเภทหลัก ดังตาราง 27

ตาราง 27 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 27

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	4.55	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	—	—	—
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	—	—	—
9	ที่อยู่อาศัย	18	81.82	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	4.55	3
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	—	—	—
13	ที่ว่าง	—	—	—
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	2	9.09	2
รวม		22	100.00	

จากตาราง 27 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 27 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 18 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 81.82 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 14 หลัง คิดเป็นร้อยละ 63.64

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 13.64 ได้แก่

พาริตดอร์ต ฟิแอนด์ฟิเตอร์ต และอพาร์ทเมนต์ไม่ปรากฏชื่อ

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.55

อันดับที่ 2 (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.09 ได้แก่

อุ้งมรดกและขายอาหาร จำนวน 1 แห่ง

โฮมมรดกยนต์และเป็นสถาบันอบรมธุรกิจ จำนวน 1 แห่ง

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 4.55 ได้แก่ ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) (2.2)

2) (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.55 ได้แก่
ธนาคาร (10.1) คือ ธนาคารเอเซียจำกัด

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 8 และ
ตาราง 28

ตาราง 28 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุญญัติ 27 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	4.55	3		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรื่นรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	13.64	1		5	22.73	1		10	45.45	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		1	4.55	3		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
13	ที่ว่าง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขาภิบาล		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		2	9.09	2		-	-	-		-	-	-
รวม			7	31.82			5	22.73			10	45.45	

จากแผนที่ 8 ตาราง 27 และตาราง 28 ซอยสุขุมวิท 27 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 81.82 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว มีอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัย 2 แห่ง กิจกรรมประเภทที่พักอาศัยอยู่หนาแน่นตลอดซอย โดยเฉพาะช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย ซึ่งสภาพโดยทั่วไปเหมาะกับการอยู่อาศัย ส่วนช่วงปากซอยริมถนนสุขุมวิท มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ คือ สำนักงานธนาคารเอเซียจำกัด ผังตรงข้ามด้านหน้าเป็นโชว์รูมรถยนต์ ถัดเข้าไปเป็นสถาบันอบรมธุรกิจ ตู้ซ่อมรถและขายอาหารในบริเวณเดียวกัน มีร้านตัดเสื้อผ้าสตรีในที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยว ในซอยไม่พบอาคารตึกแถวและกิจกรรมประเภทที่ว่างหรือหน่วยงานราชการ และสถาบัน

สุขุมวิท 29 : ซอยหลักเขต

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 29 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 360 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า ด้านซ้ายมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 27 สุดซอยคั่นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 22 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 6 ประเภทหลัก ดังตาราง 29

ตาราง 29 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 29

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	—	—	—
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	2	9.09	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	1	4.55	3
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	4.55	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	9.09	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	—	—	—
9	ที่อยู่อาศัย	15	68.18	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	—	—	—
13	ที่ว่าง	1	4.55	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานบันเทิง	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		22	100.00	

จากตาราง 29 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 29 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 15 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.18 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 59.09

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.09 ได้แก่

อามาร์แมนชั่น และบาลแมนชั่น

อันดับที่ 2 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 9.09 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.55

(4.2) บาร์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55

2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.09
แบ่งเป็น

(7.1) หน่วยงานราชการ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 คือ ศูนย์
โทรศัพท์สุขุมวิท

(7.6) สถาบันต่างประเทศ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.55 คือ สมาคม-
ส่งเสริมเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น (ส.ส.ท.)

อันดับที่ 3 มี 3 ประเภทคือ

1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงสันทนาการ จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 4.55 ได้แก่ โรงแรม (5.2) คือ โรงแรมคราวัน

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 4.55 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

3) (13) ที่ว่าง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.55 ซึ่งกำลังก่อสร้างอาคารตึก
จัดแมนชั่น

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 8 และ

ตาราง 30 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิห 29 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		2	9.09	2		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงมย์		1	4.55	3		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	4.55	3		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		2	9.09	2		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	13.64	1		4	18.18	1		8	36.36	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
13	ที่ว่าง		-	-	-		-	-	-		1	4.55	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			9	40.91			4	18.18			9	40.91	

จากแผนที่ 8 ตาราง 29 และตาราง 30 ซอยสุขุมวิท 29 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 68.18 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวกระจายอยู่หนาแน่นตลอดซอยโดยเฉพาะช่วงท้ายซอย มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยขนาดใหญ่ 2 แห่ง นับว่าเป็นซอยที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากซอยหนึ่ง กิจกรรมที่มีจำนวนมาก รองลงมาคือ กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 18.18 ได้แก่ ร้านอาหาร บาร์ โรงแรม ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 9.09 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 4.55

ช่วงปากซอยบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท เป็นร้านค้าในอาคารตึกแถว ถัดเข้าไปเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ คือ โรงแรมคราวน์ ตรงข้ามเป็นร้านขายอาหารในที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยว มีหน่วยงานราชการคือ ชุมสายโทรศัพท์สุขุมวิทและสมาคมส่งเสริมเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น (ส.ส.ท.) ในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่

ในซอยมีที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง คือ จรัสแมนชั่น สูง 13 ชั้น จำนวน 12 ห้อง ทำให้แนวโคมการใช้พื้นที่ในซอยเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น ถนนซอยที่แคบอาจทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในซอยได้ รวมทั้งระบบการกำจัดขยะและน้ำเสียควรได้รับการปรับปรุง เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในซอยต่อไป

สุขุมวิท 31 : ซอยสวัสดิ์

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 31 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 1,692 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง แต่ไม่เป็นมาตรฐานเดียวกันตลอดทั้งซอย กล่าวคือ ช่วงปากซอยและช่วงกลางซอยถนนมีสภาพดี มีไหล่ทางกว้างสามารถจอดรถในถนนได้โดยไม่กีดขวางการจราจร มีทางเท้ากว้างทั้ง 2 ด้าน ส่วนช่วงโคงกลางซอยต่อกับช่วงท้ายซอย ถนนมี 2 ช่องทาง แคบ รถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า ซอยมีความยาวมากและแคบคเคียว ด้านซ้ายมีซอยแยกซึ่งเป็นซอยรองชื่อ ซอยสวัสดิ์ ยาวขนานกับซอยหลักไปจนจดคลองแสนแสบ ในซอยรองนี้ด้านซ้ายมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 23 ถัดไปออกซอยสุขุมวิท 21 ให้ ส่วนด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 33 ถนนซอยเชื่อมอยู่ในสภาพดีมาก เป็นถนน 2 ช่องทางกว้าง มีทางเท้า 2 ด้านตัดเป็นเส้นตรงจนถึงซอยสุขุมวิท 39

เป็นผลให้การจราจรในช่วงนี้ค่อนข้างดี สดชื่น สดชื่น 31 จตุรัสริมคลองแสนแสบซึ่งมี
รั้วล้อมโดยรอบ

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2527

พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 117 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 12 ประเภทหลัก ดังตาราง 31

ตาราง 31 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 31

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	4	3.42	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	2	1.71	5
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	0.85	6
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	1.71	5
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	0.85	6
9	ที่อยู่อาศัย	82	70.09	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	2	1.71	5
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	6	5.13	3
13	ที่ว่าง	14	11.97	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	1	0.85	6
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในครัว	1	0.85	6
16	สถานนันทนาการ	—	—	—

ตาราง 31 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
17	โกดัง	1	0.85	6
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		117	100.00	

จากตาราง 31 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 82 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.09 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 68 หลัง คิดเป็นร้อยละ 58.12

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 7 คูหา คิดเป็นร้อยละ 5.98

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.56 ได้แก่

ดี.เอส. แมนชั่น บ้านคลองคอร์ต และเจ.คอร์ต

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.71

(9.4) บ้านเช่า จำนวน 1 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.85

(9.7) หอพัก จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.85 คือหอพักชายชมพู

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.97 ได้แก่

(13) ที่ว่างจำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.13

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.27 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างบ้านครอบครัวเดี่ยว 2 แห่ง อาคารตึกแถว 2 แห่ง และอาคารชุด 1 แห่ง

(13.2) ทาวน์เฮาส์ว่าง จำนวน 3 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.56

อันดับที่ 3 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.13

อันดับที่ 4 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 4 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.42 ได้แก่

- (2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.71
- (2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.85
- (2.6) ร้านเครื่องหนัง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.85

อันดับที่ 5 มี 3 ประเภทคือ

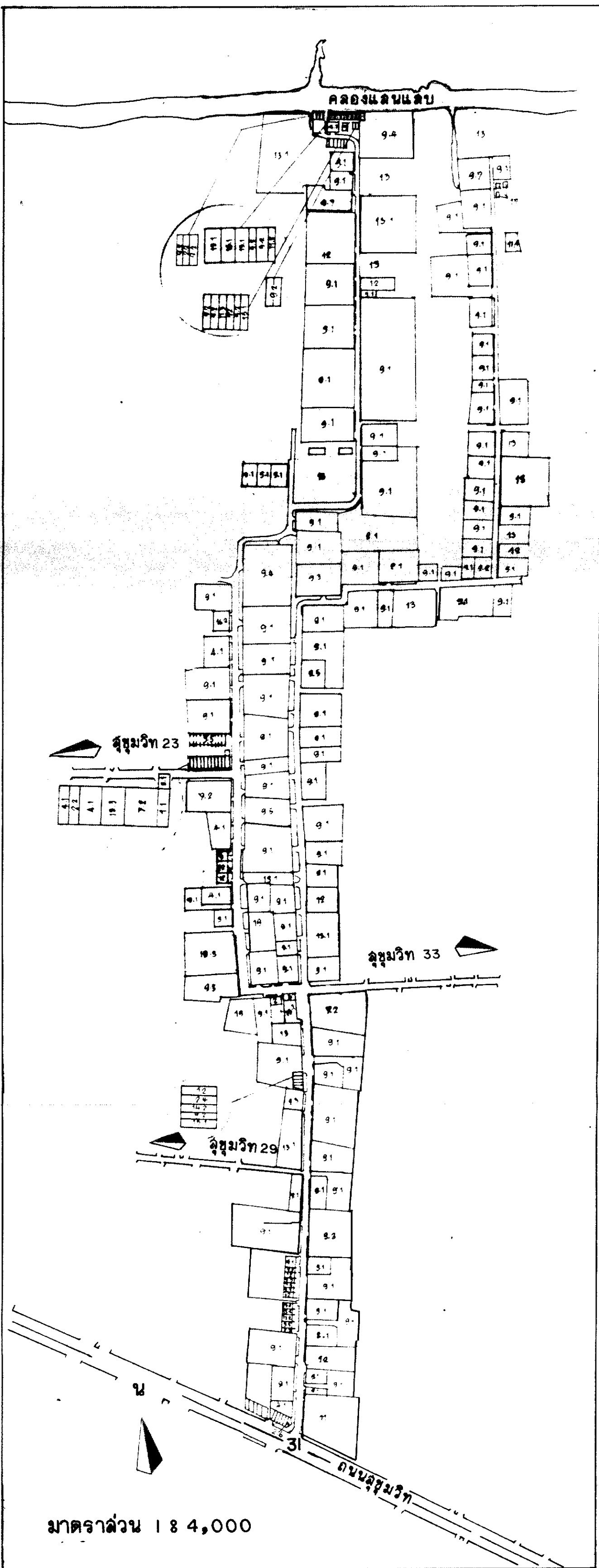
- 1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 2 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 1.71 ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)
- 2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.71
ได้แก่

- (7.1) หน่วยงานราชการ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.85 คือ
การประปานครหลวง
- (7.2) สถานศึกษา จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.85 คือ โรงเรียนกุมารธิการุณ
- 3) (11) โรงงาน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.71 ได้แก่
- (11) โรงงาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.85
- (11.4) โรงเผาถ่าน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.85

อันดับที่ 6 มี 5 ประเภทคือ

- 1) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 0.85
 - 2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.85
ได้แก่ ตู้ซ่อมรถ (8.1)
 - 3) (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 0.85 ได้แก่ ร้านเครื่องเขียน (14.1)
 - 4) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 0.85 ได้แก่ ร้านขายของชำ (15.1)
 - 5) (17) โกดัง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.85
- กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 9 และตาราง 32

แผนที่ 9 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31



ตาราง 32 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอสมุดวิทย์ 31 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		3	2.56	4		-	-	-		1	0.85	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		2	1.71	5		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	0.85	6		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		2	1.71	5		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	0.85	6		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		29	24.79	1		27	23.08	1		26	22.22	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	0.85	6		-	-	-		1	0.85	3
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		4	3.42	3		1	0.85	3		1	0.85	3
13	ที่ว่าง		6	5.13	2		4	3.42	2		4	3.42	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		1	0.85	6		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		1	0.85	6		-	-	-		-	-	-
16	สถานนันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		4	0.85	3
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			51	43.59			32	27.35			34	29.06	

จากแผนที่ 9 ตาราง 31 และตาราง 32 ซอยสุขุมวิท 31 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 70.09 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวกระจายอยู่ตลอดทั้งซอย ประปนกับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 16.23 ได้แก่ สำนักงานธุรกิจ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย โรงงาน อุ้มอรรถ ร้านเครื่องเขียน ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 11.97

ช่วงปากซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าประปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ส่วนใหญ่จะเป็นสำนักงานและร้านค้าในทาว์นเฮาส์ที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน มีอาคารตึกแถว ประกอบธุรกิจการค้า 4 คูหา และเป็นร้านขายเครื่องหนังตรงบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท 1 คูหา ตึกแถวในซอยที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมีเพียง 1 คูหา ร้านค้าในตึกแถวเพื่อให้บริการคนในซอย ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมขนาดเล็ก มีอาคารสำนักงาน 1 แห่ง เป็นสำนักงานออกแบบและตกแต่งภายในและเป็นตัวแทนจำหน่ายเครื่องใช้ในบ้านด้วย ส่วนหัวมุมทางแยกด้านขวาเป็นบริษัทเอกชนในอาคารโรงงาน นอกจากนี้มีโรงเรียนอนุบาลกุमारิการุญ หน่วยงานราชการคือ การประปานครหลวง และอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัย 2 แห่ง ที่ว่าง 1 แห่ง และที่ว่างกำลังก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง ที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวสูง 4 ชั้น จำนวน 5 คูหา และพบว่ายังมีทาว์นเฮาส์ว่าง 3 คูหา แนวโน้มการใช้พื้นที่ในซอยยังมีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก ซึ่งจะมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร กิจกรรมและยานพาหนะในซอย แต่อย่างไรก็ตาม ถนนช่วงนี้อยู่ในสภาพดี และมีความกว้างมาก รวมทั้งมีทางระบายน้ำขนาดใหญ่ จึงไม่น่าจะมีปัญหาในการใช้พื้นที่มากนัก ซึ่งจะเป็นตรงกันข้ามกับช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย เป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในบ้านครอบครัวเดี่ยวหนาแน่นประปนกับกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า ช่วงกลางซอยมีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยแต่มีสภาพเก่า คือ อาคารสวัสดิ์ มีบ้านครอบครัวเดี่ยวให้เช่าและมีที่ว่างกำลังก่อสร้างที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยว 1 แห่ง ส่วนช่วงท้ายซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทที่ว่างหลายแห่ง โดยเฉพาะบริเวณเกือบสุดซอยมีที่ว่างด้านขวาของถนนเป็นแนวยาว ในบริเวณนี้มีโรงเผาถ่าน และโกดังเก็บถ่านลักษณะถาวร มีการเผาถ่านโดยการชุดหลุมเผา แต่เนื่องจากบริเวณนี้มีที่

อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในพื้นที่ขนาดใหญ่ ทำให้ไม่เป็นปัญหามากนัก แต่สภาพแวดล้อมไม่ดีเพราะมีควันไฟรบกวน สดขอยมีหอพักชายชมุลักษณะเป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวสูง 2 ชั้น คัดแปลงเป็นหอพัก ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าในซอยนี้และซอยแยกบริเวณใกล้เคียงทั้งที่เป็นซอยหลักและซอยรอง ที่มีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 23 ต่างมีกิจกรรมที่ใช้ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวดัดแปลงเป็นหอพักหลายแห่ง เช่น หอพักชายสมบุรณ์ หอพักหญิงสุนันทา เป็นต้น ทั้งนี้ น่าจะเป็นเพราะสถานศึกษาขนาดใหญ่ในระดับอุดมศึกษาในซอยสุขุมวิท 23 เป็นกิจกรรมที่ดึงดูดกิจกรรมเหล่านี้

ในซอยพบว่าพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์หลายแห่ง กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยยังมีโอกาสขยายตัวได้อีก แต่อย่างไรก็ตามการใช้พื้นที่ในซอยยังมีข้อจำกัดหลายประการที่สำคัญคือ ความสะดวกในการเข้าถึงมีน้อยเนื่องจากซอยมีความยาวมากและคดเคี้ยว ขาดระบบการเชื่อมโยงที่ดีโดยเฉพาะช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย ทำให้ที่ดินไม่ได้รับความสนใจเข้ามาลงทุน มีที่ดินว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่าเหลืออยู่อีกหลายแห่ง

ซอยสุขุมวิท 33 : ซอยแดงอุดม

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 33 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 600 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ด้านซ้ายมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 31 และด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 39 ซอยเชื่อมเป็นถนน 2 ช่องทาง มีไหล่ทางกว้าง มีทางเท้า 2 ด้าน ลักษณะของถนนซอยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เนื่องจากช่วงปากซอยถนนจะกว้างกว่าช่วงกลางซอย และช่วงท้ายซอย สดขอยจอดที่อยู่อาศัย

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 61 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 13 ประเภทหลัก ดังตาราง 33

ตาราง 33 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 33

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	14.95	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	1	1.64	6
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	4	6.50	5
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	1.64	6
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	4	6.56	5
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1.64	6
9	ที่อยู่อาศัย	17	27.87	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	1	1.64	6
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	6	9.84	4
13	ที่ว่าง	14	22.95	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	1.64	6
16	สถานนันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	1.64	6
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.64	6
รวม		61	100.00	

จากตาราง 33 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 17 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.87 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 16 หลัง คิดเป็นร้อยละ 26.23

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 1.64

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.95 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 11 คูหา คิดเป็นร้อยละ 18.03

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.26

(13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.64

อันดับที่ 3 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 9 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 14.75 ได้แก่

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 6.56

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.92

(2) สำนักงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสริมความงามและเสื้อผ้า
จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.64

(2.9) ร้านซักรีดด้วยเครื่อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.64

อันดับที่ 4 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.84

อันดับที่ 5 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 4 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 6.56 ได้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.92

(4.4) ร้านขายขนม จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.64

2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.56 ได้แก่

(7.2) สถานศึกษา จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.92 เป็นโรงเรียนอนุบาล

2 แห่ง และเป็นโรงเรียนสอนดนตรี 1 แห่ง

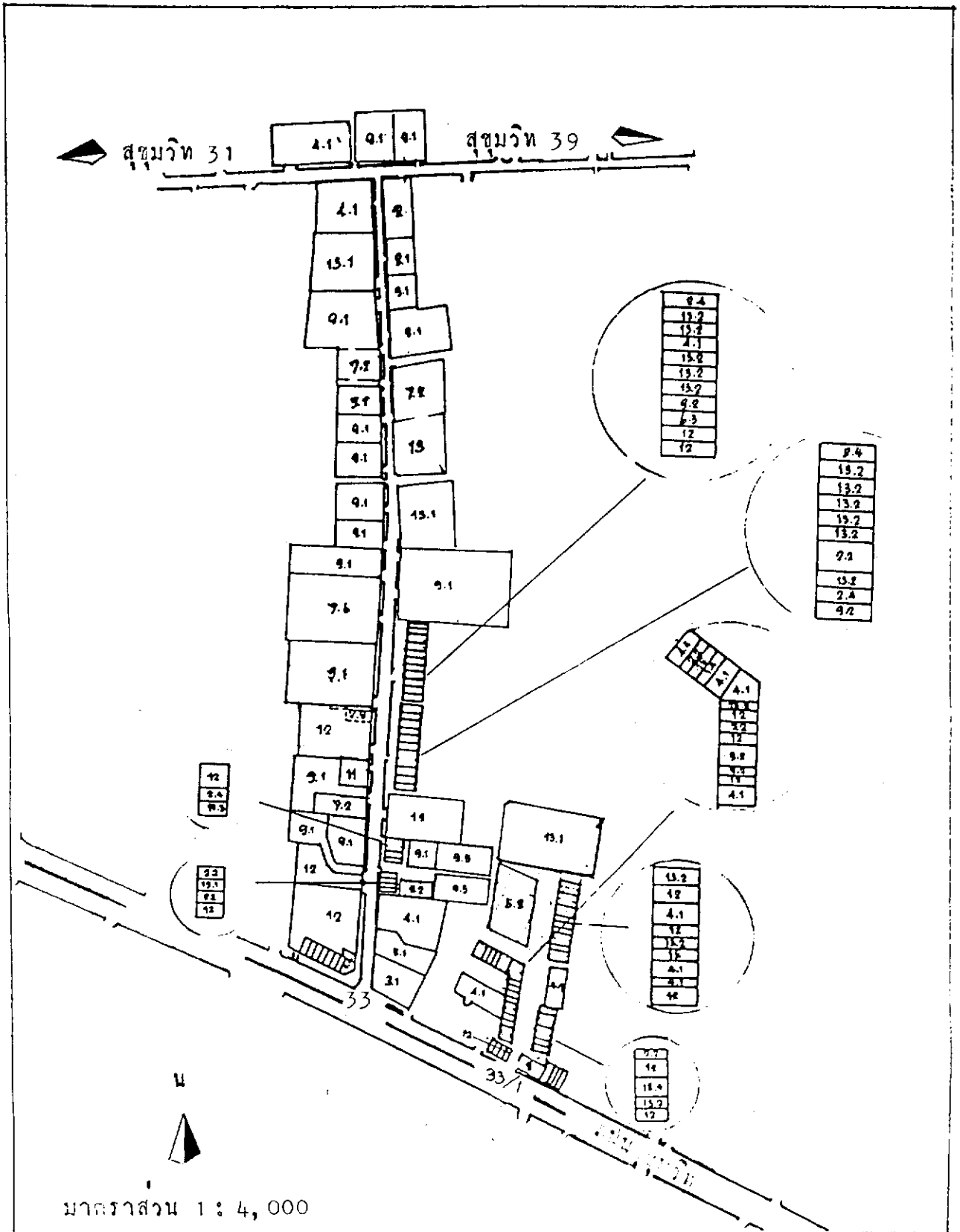
(7.6) สถาบันต่างประเทศ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.64 คือ

สำนักงานผู้แทนการค้าแห่งสหภาพสาธารณรัฐโซเวียตสังคมนิยม

อันดับที่ 6 มี 7 ประเภทคือ

- 1) (3) ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 ได้แก่ ใช้น้ำมัน (3.1)
 - 2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)
 - 3) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 ได้แก่ ตู้ซ่อมรถ (8.1)
 - 4) (11) โรงงาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.64 คือ โรงงานผลิตเครื่องหนังเอกลักษณ์เครื่องหนังไทย
 - 5) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 ได้แก่ ร้านขายของชำ (15.1)
 - 6) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 ได้แก่ คลินิกรักษาโรคทั่วไป (18.3)
 - 7) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.64 เป็นร้านขายอาหารและเป็นบริษัทอุตสาหกรรมกระดาษ
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในช้อยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 10 และ
- ตาราง 34

แผนที่ 10 แสดงกิจกรรมการไต่พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33 และ 33/1



ตาราง 34 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิห 33 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		7	11.48	1		1	1.64	3		1	1.64	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		1	1.64	5		1	1.64	3		2	3.28	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงโรงแรม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		1	1.64	3		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	1.64	5		1	1.64	3		2	3.28	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	4.92	4		7	11.48	1		7	11.48	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		4	6.65	3		2	3.28	2		-	-	-
13	ห้าง		6	9.84	2		7	11.48	1		1	1.64	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		1	1.64	5		-	-	-		-	-	-
รวม			28	45.90			20	32.79			13	21.31	

จากแผนที่ 10 ตาราง 33 และตาราง 34 ซอยสุขุมวิท 33 เป็นซอยที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 42.62 ได้แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย สำนักงานธุรกิจ ปั่นน้ำมัน คลินิก ร้านขายของชำ โรงงาน ร้านขายอาหาร ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 27.87 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 22.95 และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 6.56

ช่วงปากซอยบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท เป็นปั๊มน้ำมัน เป็นลักษณะของกิจกรรมที่พบได้ตามถนนสายหลักทั่วไป ไม่พบในซอยตันที่อยู่ลึกเข้าไป ส่วนกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ได้แก่ สำนักงานขนาดใหญ่ในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและสำนักงานธุรกิจขนาดเล็กในอาคารตึกแถว ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวยและตัดเสื้อผ้าสตรี คลินิก ลักษณะของร้านค้าจะให้บริการคนทั่วไปในซอย นอกจากนี้มีโรงงานขนาดเล็ก 1 แห่ง ส่วนอาหารขนาดใหญ่ร้านซักรีดด้วยเครื่องซึ่งเป็นกิจกรรมที่เพิ่งเข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของคนในเมือง ส่วนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวจะอยู่ลึกเข้ามาในซอยในช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่นมาก

ในช่วงต่อช่วงปากซอยและกลางซอยมีอาคารตึกแถวสร้างใหม่สูงประมาณ 5 ชั้น ขนาดของคูหากว้างกว่าตึกแถวโดยทั่วไป อาคารมีการตกแต่งลวดลายแบบกรีกและโรมัน มีประตูรูปโค้ง ประตูเปลี่ยนจากประตูเหล็กยกอย่างที่พบเห็นโดยทั่วไปเป็นประตูเหล็กฉนวนเลื่อนขึ้น - ลงแทน กิจกรรมที่พบในอาคารเป็นร้านตัดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย ซึ่งเป็นระดับที่ให้บริการผู้มีรายได้สูง และพบว่ายังมีอาคารว่างอีก 6 คูหา ถัดเข้ามาช่วงกลางซอยมีอาคารตึกแถวสร้างใหม่ เป็นลักษณะกึ่งตึกแถวกึ่งทาวน์เฮาส์ คือ กันสาดจะเป็นมุมเอียงคล้ายหลังคาบ้านทรงไทย ลวดลายตกแต่งแบบจีน กิจกรรมที่พบได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเสริมสวยสตรีและสำนักงานธุรกิจ มีอาคารว่าง 5 คูหา กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ปะปนกับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ในช่วงนี้มีที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวเพียง 1 คูหา มีสถาบันต่างประเทศในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวคือ สถานผู้แทนการค้าแห่งสหภาพสาธารณรัฐโซเวียตสังคมนิยม อยู่ในบริเวณเดียวกันกับอาคารชุดสำหรับ

อยู่อาศัย คือ เกษตรกร โดยใช้ทางเข้าออกทางเดียวกัน ในช่วงนี้มีที่ว่าง 1 แห่ง และที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถว 2 แห่ง ทำให้แนวโน้มการใช้พื้นที่ช่วงกลางซอยหนาแน่นมากขึ้นคล้ายกับช่วงปากซอย

ช่วงท้ายซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนกับกิจกรรมอื่น ๆ ได้แก่ โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนสอนดนตรี ร้านอาหารยั่วพลูและสถานเสริมความงามขนาดใหญ่ ลักษณะเช่นนี้จะแตกต่างไปจากกิจกรรมที่พบในช่วงท้ายซอยต้นซอยอื่น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยไม่ใช่สถานประกอบธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ เช่นที่พบในซอยสุขุมวิท 33 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะสภาพของถนนซอยหลักและซอยแยกเชื่อมซอยหลักอื่น ๆ มีสภาพดี ถนนกว้าง โดยเฉพาะซอยแยกซึ่งเป็นซอยเชื่อมตรงบริเวณสุดซอยมีลักษณะคล้ายถนนซอยหลักซอยหนึ่ง ไม่ใช่ถนนซอยแยกแคบ ๆ ขนาด 1 - 2 ช่องทางเหมือนซอยแยกอื่น ๆ ทำให้มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก เอื้อต่อกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอย ทำให้มีการจัดแปลงที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเป็นสถานประกอบธุรกิจการค้ากันมากในช่วงท้ายซอย

นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมการค้าที่อาศัยความกว้างของถนนซอยเป็นที่ตั้งร้านค้า คือ ช่วงปากซอยซึ่งมีถนนกว้างและมีทางเท้าทั้งสองด้าน บริเวณริมถนนมีร้านขายอาหารและเครื่องดื่มโดยใช้รถเข็นมาตั้งขายในช่วงกลางวัน โดยใช้ทางเท้าเป็นที่ตั้งโต๊ะและเก้าอี้ลักษณะเช่นนี้พบได้เสมอในซอย บางแห่งขายเฉพาะช่วงกลางวัน บางแห่งขายทั้งกลางวันและกลางคืน โดยเฉพาะในซอยนี้มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น จึงทำให้มีผู้มาใช้บริการจำนวนมาก โดยเฉพาะพนักงานของบริษัท ห้างร้านต่าง ๆ แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะไม่กีดขวางการจราจรในซอยมากนักเพราะถนนกว้าง แต่ก็ทำให้มีปัญหาด้านความสะอาดและความเป็นระเบียบ

สุขุมวิท 33/1 : ซอยแมชเชอเลอ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 33/1 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 144 เมตร ถนนซอยมีขนาด 4 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ริมถนนใช้เป็นที่จอดรถทำให้มีถนนเพื่อการสัญจรเพียง 2 ช่องทาง สุดซอยจctที่ว่างที่กำลังก่อสร้างทาวน์เฮาส์

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 33 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 9 ประเภทหลัก ดังตาราง 35

ตาราง 35 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 33/1

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	1	3.03	6
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	6.06	5
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	8	24.24	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงริมน้ำ	1	3.03	6
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	—	—	—
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	3.03	6
9	ที่อยู่อาศัย	3	9.09	4
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	11	33.33	1
13	ที่ว่าง	5	15.15	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—

ตาราง 35 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	3.03	6
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		33	100.00	

จากตาราง 35 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33/1 เรียงตามลำดับจากจำนวนที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 11 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.33

อันดับที่ 2 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.24 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 7 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 21.21

(4.4) ร้านขายขนม จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.03

อันดับที่ 3 (13) ที่ว่าง จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.15 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 4 คูหา คิดเป็นร้อยละ 12.12

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.03 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างทาวน์เฮาส์

อันดับที่ 4 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.09 ได้แก่ ที่อยู่อาศัยในตึกแถว (9.2)

อันดับที่ 5 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.06 ได้แก่ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) (2.2)

อันดับที่ 6 มี 4 ประเภทคือ

- 1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.03 ได้แก่ ร้านขายเพลง (1.4)
 - 2) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรรมย์ จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.03 ได้แก่ โรงภาพยนตร์ (5.3) คือ วิลลาเซียเตอร์
 - 3) (8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.03
 - 4) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.03
ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์กีฬา (18.4)
- กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในชอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 10 และ
- ตาราง 36

ตาราง 36 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสูงสุดปี 33/1 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		1	3.03	3		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		1	3.03	3		1	3.03	3		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		1	3.03	3		6	18.18	1		1	3.03	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		1	3.03	3
6	ธุรกิจเกี่ยวกับยาน อากาศ และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	3.03	3		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		2	6.06	2		1	3.03	3		-	-	-
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		4	12.12	1		5	15.15	2		2	6.06	2
13	ที่ว่าง		1	3.03	3		1	3.03	3		3	9.09	1
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานนันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	3.03	3		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			12	36.36			14	42.42			7	21.21	

จากแผนที่ 10 ตาราง 35 และตาราง 36 ซอยสุขุมวิท 33/1 มีกิจกรรมประเภท ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 75.76 ได้แก่ สำนักงานธุรกิจ ร้านอาหาร รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 15.15 และกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 9.09

ซอยสุขุมวิท 33/1 เป็นซอยที่มีความยาวไม่มากนัก ธุรกิจเกี่ยวกับโรงพยาบาลเป็น กิจกรรมที่ดึงดูดกิจกรรมประเภทร้านอาหาร ส่วนอาหารให้มาตั้งอยู่ในซอย โดยกิจกรรม ส่วนใหญ่จะอยู่ในอาคารตึกแถว ซึ่งเป็นตึกแถวสร้างใหม่ ขยายตัวพร้อมกับการสร้างโรงพยาบาล กิจกรรมในซอยจึงให้บริการกับผู้มาชมภาพยนต์เป็นส่วนใหญ่

ทางเข้าซอยเป็นอาคารตึกแถวริมถนนสุขุมวิท และใช้รั้วมรดกยนต์ของบริษัท พี.วาย.บี.บี. จำกัด จำหน่ายรถยนต์ซูบารุ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ลักษณะนี้พบว่า ส่วนมากจะตั้งอยู่ริมถนนสายหลักมากกว่าอยู่ในซอย ส่วนบริเวณสุดซอยกำลังก่อสร้างอาคาร ตึกแถวแบบทาวน์เฮาส์ และในซอยยังมีอาคารตึกแถวว่างอีก 4 คูหา ส่วนที่อยู่อาศัยในซอย พบว่า เป็นที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวเช่นกัน ซอยนี้จึงเป็นซอยที่อาคารส่วนใหญ่ในซอยเป็น อาคารตึกแถวเหมือนกับซอยสุขุมวิท 9 และซอยสุขุมวิท 57 ซึ่งจะได้นำกล่าวต่อไป

สุขุมวิท 35 : ซอยเจริญนิเวศน์

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 35 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 536 เมตร ถนนซอยไม่เป็น มาตรฐานเดียวกันตลอดซอย ช่วงปากซอยถนนมีขนาด 2 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า รถยนต์- วิ่งสวนกันได้สะดวก ช่วงกลางซอยตรงทางโค้ง ถนนมีขนาด 1 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า ถนนช่วงนี้ติดกับรั้วบ้าน ซึ่งปลูกต้นไม้เป็นแนวรั้ว ต้นไม้เหล่านี้งอกงามขยายกิ่งก้านออกมา จากแนวรั้วเป็นพุ่มหนา ทำให้ถนนแคบลง รถยนต์วิ่งสวนกันไม่ได้ และเนื่องจากเป็นทางโค้ง ถ้าไม่คุ้นเคยกับเส้นทาง อาจเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย ทั้งยังไม่ปลอดภัยต่อคนเดินถนนอีกด้วย ช่วงท้ายซอยด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 39 ซึ่งสามารถลัดไปออกซอยสุขุมวิท 55 และ 63 ได้ทำให้การจราจรคับคั่งตลอดทั้งวัน สุดซอยจตุที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 29 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 5 ประเภทหลัก ดังตาราง 37

ตาราง 37 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 35

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	—	—	—
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงระมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	3.45	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	—	—	—
9	ที่อยู่อาศัย	21	72.41	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	1	3.45	3
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	10.34	2
13	ที่ว่าง	3	10.34	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—

ตาราง 37 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		29	100.00	

จากตาราง 37 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 35 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 21 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.41 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 20 หลัง คิดเป็นร้อยละ 68.97

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.45 คือ

หิปปี้คอร์ต

อันดับที่ 2 มี 2 ประเภทคือ

1) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.34

2) (13) ที่ว่าง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.34

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

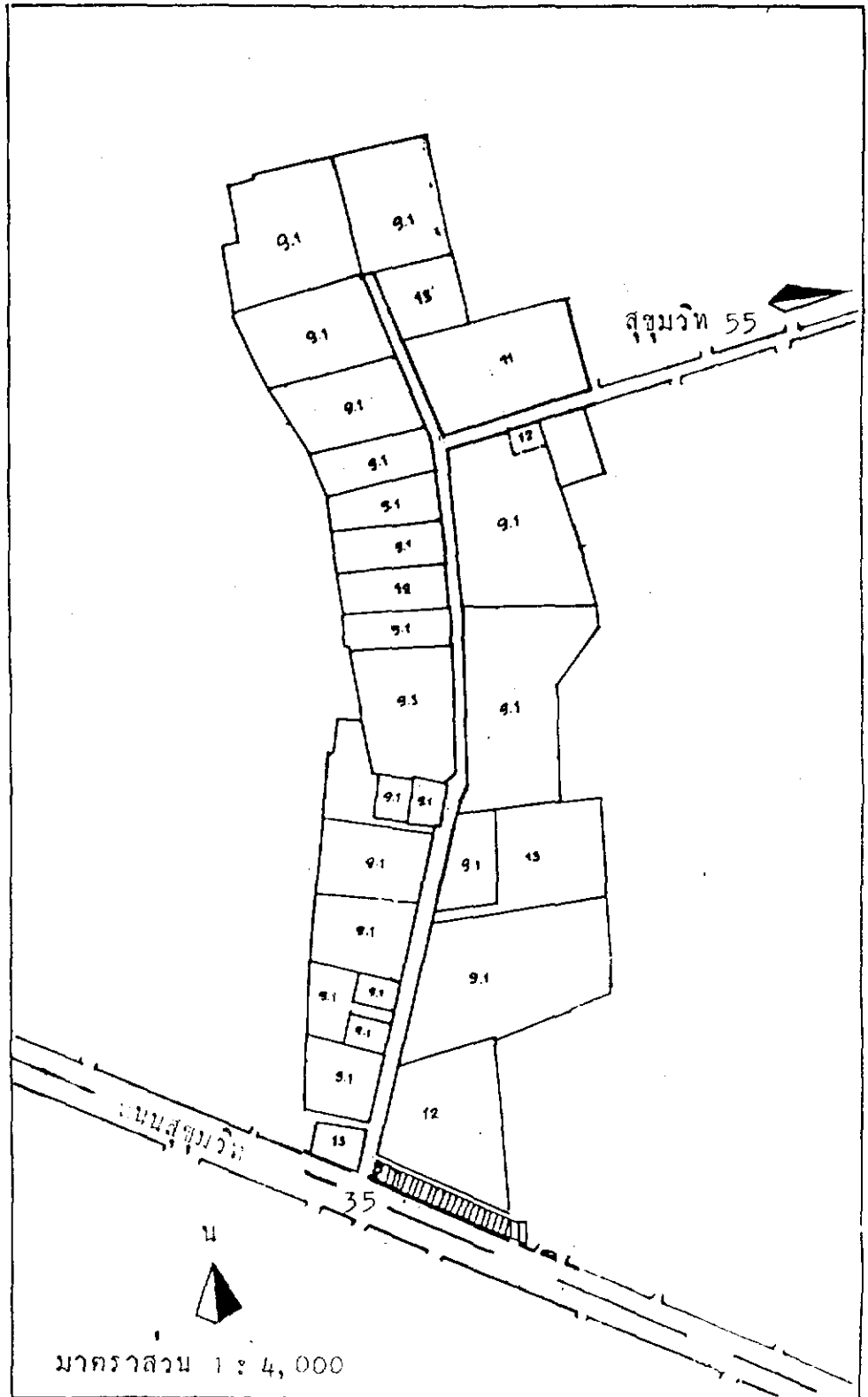
1) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 3.45 ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า (6.2)

2) (11) โรงงาน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.45 ได้แก่ โรงงาน
อุตสาหกรรมสิ่งทอ (11.3)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 11

และตาราง 38

แผนที่ 11 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 35



ตาราง 38 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุญญิต 35 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรื่นรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	3.45	3		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		8	27.59	1		7	24.14	1		6	20.69	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		1	3.45	2
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	3.45	3		1	3.45	2		1	3.45	2
13	ที่ว่าง		2	6.90	2		-	-	-		1	3.45	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			12	41.38			8	27.59			9	31.03	

จากแผนที่ 11 ตาราง 37 และตาราง 38 ซอยสุขุมวิท 35 เป็นซอยที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 72.41 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้าน-ครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 17.52 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 10.34

ช่วงปากซอย บริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้าในอาคารตึกแถว และที่ว่าง 1 แห่ง ธุรกิจการค้าในซอยมีจำนวนไม่มาก ส่วนใหญ่เป็นสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว จึงไม่มีปัญหาด้านที่จอดรถและในช่วงท้ายซอยมีโรงงานขนาดใหญ่ 1 แห่ง แต่ไม่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม เนื่องจากเป็นโรงงานทอผ้าไหมในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่

นอกจากนี้ในซอยยังมีที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ 2 แห่ง การขยายการใช้พื้นที่ในซอยยังมีโอกาสอีกมาก สุดซอยมีการก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง เป็นเหตุให้มีการปิดเส้นทางที่เป็นถนนขนาด 1 ช่องทาง เชื่อมกับถนนซอยแยกที่เชื่อมระหว่างซอยสุขุมวิท 33 กับ 39 ซึ่งถ้าการก่อสร้างแล้วเสร็จและเส้นทางนี้เปิดให้ใช้ไปจะมีผลทำให้การจราจรในซอยสะดวกและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น

สุขุมวิท 39 : ซอยพร้อมพงศ์

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 39 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 1,600 เมตร ถนนซอยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกันตลอดซอย ช่วงปากซอยจนถึงทางโค้งต่อกับช่วงท้ายซอยถนนมี 3 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ช่วงถัดไปจนถึงซอยแยกเชื่อมซอยสุขุมวิท 31 ถนนมี 2 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า ต่อจากช่วงนี้ไปจนสุดซอยจรดโรงงานเหล็กหล่อ ถนนมี 1 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า สภาพถนนเป็นหลุมเป็นบ่อ ช่วงกลางซอยด้านซ้ายมีซอยแยก 2 ซอย เชื่อมกับซอยสุขุมวิท 31 และ 33 ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 49 ช่วงท้ายซอยมีซอยแยกยาวขนานกับซอยหลักชื่อซอยประดิษฐ์ ซอยนี้ยาวจรดคลองแสนแสบ มีสะพานลอยให้คนเดินข้ามคลองทะลุผ่านวัดใหม่ช่องลมไปออกถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ ซึ่งผู้ที่อาศัยในซอยสุขุมวิท 39 ช่วงท้ายซอยส่วนใหญ่จะอาศัยเส้นทางนี้ในการเข้า - ออก

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 92 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 13 ประเภทหลัก ดังตาราง 39

ตาราง 39 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 39

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	5	5.43	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	5	5.43	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรรมย์	1	1.09	8
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	2.17	7
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	1.09	8
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1.09	8
9	ที่อยู่อาศัย	39	42.39	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	3	3.26	6
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	8	8.70	3
13	ที่ว่าง	19	20.65	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในครัว	4	4.35	5
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	1	1.09	8

ตาราง 39 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	3	3.26	6
รวม		92	100.00	

จากตาราง 39 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 39 เรียงตามลำดับจากจำนวนที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 39 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.39 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 32 หลัง คิดเป็นร้อยละ 34.78

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 3 คูหา คิดเป็นร้อยละ 3.26

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.17 คือ
ทับทิมแมนชั่น และเอ็กซ์คิวทีฟแมนชั่น

(9.6) ชุมชนแออัด จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.17

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 19 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.65 ได้แก่

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 7 คูหา คิดเป็นร้อยละ 7.61

(13) ที่ว่าง จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 6.52

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.43 ซึ่งกำลัง
ก่อสร้างตึกแถวและทาวน์เฮาส์ 2 แห่ง

(13.3) ที่จอดรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.09

อันดับที่ 3 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.70

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.43 ได้แก่

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.26

(2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.09

(2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเสื้อผ้า จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.09

2) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 5 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 5.43

อันดับที่ 5 (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในครัว จำนวน 4 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 4.35 ได้แก่

(15.4) ร้านขายเครื่องกระป๋อง จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.26

(15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.09

อันดับที่ 6 มี 2 ประเภทคือ

1) (11) โรงงาน จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.26 คือ โรงงานผลิตของเล่น
และโรงงานเหล็กหล่อ 2 แห่ง

2) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.26
ได้แก่

ร้านขายอาหารและขายของชำ จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหารและเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 1 ร้าน

ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) และเป็นสำนักงานตกแต่งภายใน จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 7

(6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็น
ร้อยละ 2.17

(6.1) ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.09

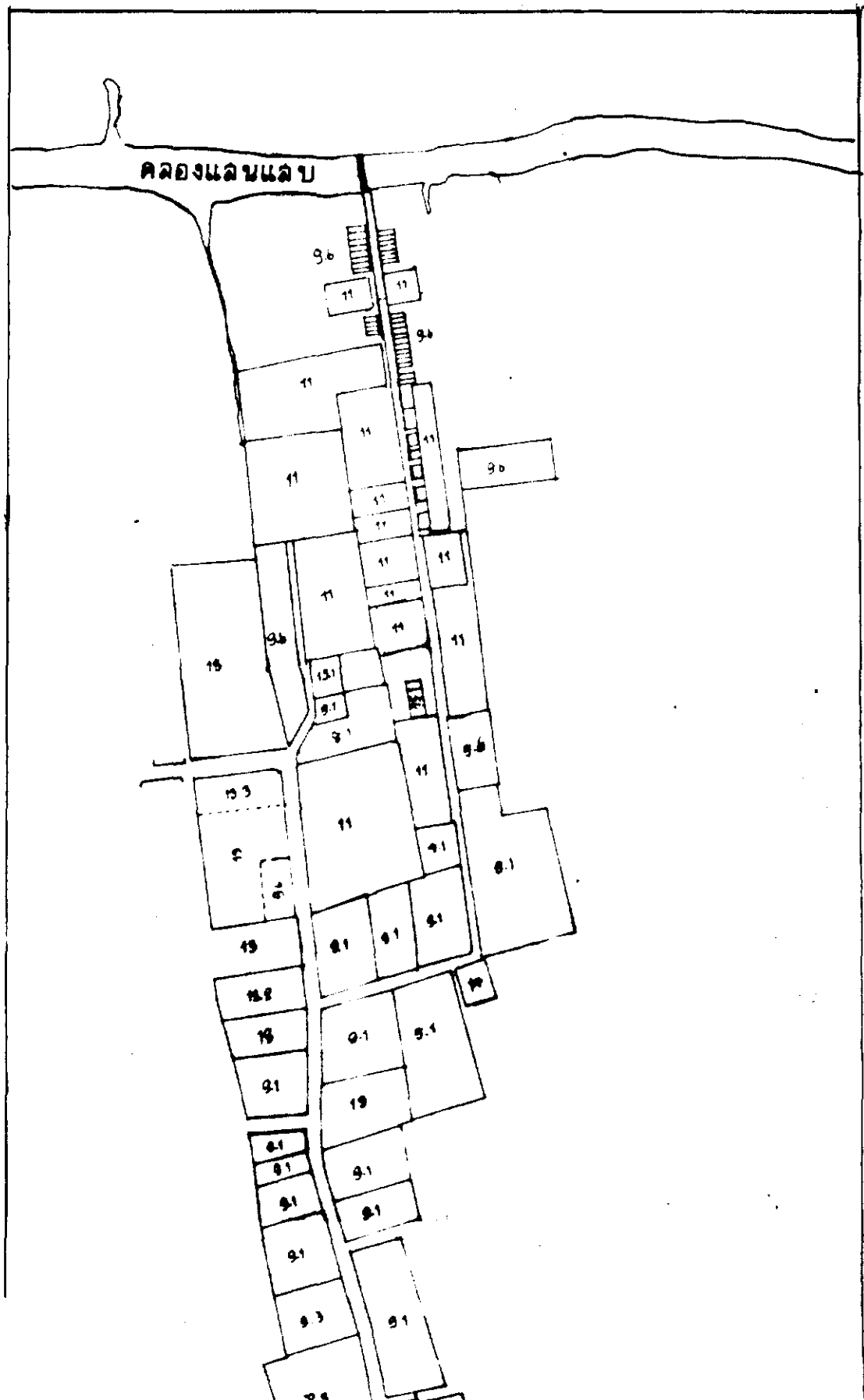
(6.3) ร้านเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.09

อันดับที่ 8 มี 4 ประเภทคือ

- 1) (5) สำนักงานท่องเที่ยว จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.09
- 2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ รถจักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.09 ได้แก่ ตู้ซ่อมรถ (8.1)
- 3) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.09 ได้แก่ โรงเรียนกันตะบุตร (7.2)
- 4) (17) โกดัง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.09
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 12 และ
ตาราง 40

แผนกที่ 12

แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในขอยลุ่มวิท 39



ตาราง 40 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิห 39 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		3	3.26	3		2	2.17	4		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		4	4.35	2		1	1.09	5		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงร่มย์		-	-	-		1	1.09	5		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		2	2.17	4		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	1.09	5		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		1	1.09	4
9	พื้ที่ยุ่อาศัย		13	14.13	1		13	14.13	1		13	14.13	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		3	3.26	3
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		2	2.17	4		6	6.52	3		-	-	-
13	ห้าง		2	2.17	4		10	10.87	2		7	7.61	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		2	2.17	4		1	1.09	5		1	1.09	4
16	สถานันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		1	1.09	5		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		3	3.26	3		-	-	-		-	-	-
รวม			33	35.89			34	36.96			25	27.17	

จากแผนที่ 12 ตาราง 39 และตาราง 40 ซอยสุขุมวิท 39 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.30 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวกระจายอยู่ตลอดซอยปะปนกับกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า ซึ่งมีจำนวนมากรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 35.88 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 20.65 และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 2.17

ช่วงปากซอย บริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวสูง 5 ชั้น จำนวน 13 คูหา และเป็นร้านขายเฟอร์นิเจอร์ในอาคารตึกแถว ถัดเข้าไปในซอยเป็นอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ประกอบธุรกิจการค้าและอยู่อาศัยไปพร้อมกัน ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย ร้านขายเครื่องกระป๋อง ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมขนาดเล็ก ส่วนกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมที่พบในช่วงนี้ ได้แก่ ร้านขายของชำและขายอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้าสตรีและเป็นสำนักงานตกแต่งภายใน ร้านขายอาหารและขายเฟอร์นิเจอร์ นอกจากนี้มีโรงเรียน 1 แห่ง กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้พบว่ามีปะปนอยู่ในซอย โดยเฉพาะกิจการขนาดเล็กในอาคารตึกแถวซึ่งใช้ที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน การที่กิจกรรมประเภทต่าง ๆ ปะปนอยู่ในอาคารเดียวกันนับว่าเป็นการประหยัดที่ดินที่ตั้งแต่จะมีผลต่อความแออัดและความขัดแย้งกันของกิจกรรมการใช้พื้นที่ เช่น กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าส่วนมากจะทำให้เกิดความพลุกพล่านจอแจไม่เหมาะที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งต้องการความเงียบสงบมากกว่า เป็นต้น แต่ในัจจุบันพบว่ากิจกรรมเหล่านี้ปะปนกันอยู่ในซอยและมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

ช่วงกลางซอย ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนกับกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า จากการสังเกตพบว่ากิจกรรมในอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ในช่วงนี้จะคล้ายกับที่พบในช่วงปากซอย คือ เป็นร้านขายเครื่องกระป๋อง ร้านตัดเสื้อผ้าสตรีและสำนักงานธุรกิจขนาดเล็ก มีอาคารตึกแถวว่าง 7 คูหา และที่ว่างที่กำลังก่อสร้างตึกแถวและทาวน์เฮาส์ 1 แห่ง มีอาคารสำนักงานในซอยเพียง 1 แห่ง สำนักงานธุรกิจภายในซอยที่พบจะเป็นสำนักงานในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและในอาคารตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นลักษณะที่พบได้ทั่วไปในซอย

ช่วงท้ายซอย มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ มีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด 1 แห่ง ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ 5 แห่ง และที่ว่างกำลังก่อสร้าง 1 แห่ง

สุดท้ายเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานผลิตของเล่นศิลปอุตสาหกรรม ผังตรงข้ามมีที่ว่างส่วนหนึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโรงงาน อีกส่วนหนึ่งมีผู้เช่ามาอยู่อาศัยโดยสร้างที่พักอาศัยแบบไม้ถาวร ทำด้วยสังกะสีและไม้ ลักษณะคล้ายที่อยู่อาศัยของแรงงานก่อสร้าง สภาพที่อยู่อาศัยแบบนี้พบได้ในซอยที่มีการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่ใช้เวลาก่อสร้างนานพอสมควร คนงานส่วนหนึ่งจะอยู่ในบริเวณที่ก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งจะอยู่ในบริเวณที่ว่างที่มีหรือไม่มีเจ้าของ แต่อยู่ในบริเวณที่ไม่ไกลจากที่มีการก่อสร้างมากนัก วัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่จะเป็นสังกะสีและไม้ มีการต่อไฟฟ้าและน้ำประปาจากบริเวณใกล้เคียงมาใช้ มีห้องน้ำและห้องส้วมเป็นส่วนรวม แยกต่างหากออกจากที่พักอาศัย ในตอนกลางวันจะมีแต่เด็กและคนชราอยู่บ้าน ชุมชนแออัดนี้จะอยู่ชั่วคราวเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จจึงจะย้ายออก แต่อย่างไรก็ตามสามารถพัฒนาเป็นชุมชนแออัดถาวรได้ถ้าไม่มีการจ้างงานต่อ คนงานอาจยึดที่ว่างนั้นเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป โดยทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในบริเวณนั้น

บริเวณสุดท้ายเป็นย่านโรงงานเหล็กหล่อ รอบ ๆ โรงงานเป็นที่อยู่อาศัยลักษณะเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่เชื่อมโยงกับชุมชนแออัดในซอยประชิดคิ๊ ซึ่งซอยแยกช่วงท้ายซอย ในซอยนี้มีโรงงานเหล็กหล่อจับกลุ่มกันหนาแน่นประมาณ 10 โรง มีโรงงานทำขนมปัง 1 โรง และมีตลาดสด ร้านขายของชำ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวยในอาคารห้องแถวไม้แบบกับที่อยู่อาศัยสภาพทรุดโทรมและแออัด สภาพโดยทั่วไปมีเสียงดังและเขม่าควันจากโรงงาน ไม่เหมาะที่จะอยู่อาศัย ในซอยนี้มีสะพานให้คนเดินข้ามคลองแสนแสบทะลุวัดใหม่ช่องลมไปออกยังถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ เป็นประโยชน์ต่อผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้มาก เนื่องจากซอยนี้มีความยาวมาก และไม่มีรถโดยสารประจำซอยหรือรถรับจ้าง แต่อย่างไรก็ตามย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงในบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และอาคารชุดแบ่งแยกตัวเองออกมาอย่างชัดเจนคือจะอยู่ในช่วงปากซอย กลางซอย และช่วงต่อกับช่วงท้ายซอย ส่วนย่านโรงงานและแหล่งชุมชนแออัดจะอยู่ในบริเวณสุดท้ายริมคลองแสนแสบและในซอยแยกช่วงท้ายซอยที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอยและอยู่ริมคลองแสนแสบด้วยเช่นกัน ชุมชนแออัดริมคลองแสนแสบในซอยนี้เป็นชุมชนขนาดใหญ่มาก ชุมชนหนึ่ง ซึ่งควรจะได้ได้รับความสนใจจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาปรับปรุงให้อยู่ใน

สภาพที่น่าอยู่โดยเร็ว เนื่องจากเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรมที่ใช้การเผาไหม้ความร้อนสูง ควันและเขม่าเป็นอันตรายต่อสุขภาพ และที่อยู่อาศัยเป็นบ้านไม้แอ๊คเป็นเชื้อเพลิงอย่างดี น่าจะได้มีการตรวจตราเพื่อหาทางปรับปรุงต่อไป

ในขอยพบว่ามที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หลายแห่ง รวมทั้งอาคารว่าง ที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ ทำให้แนวโน้มการขยายตัวของกิจกรรมการใช้ที่ดิน ในขอยยังมีโอกาสอีกมาก อาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ในการจราจร ปัญหาด้านสาธารณสุข และปัญหาแหล่งชุมชนแอ๊คในขอยขยายตัวมากกว่าที่เป็นอยู่ ฯลฯ ปัญหาเหล่านี้ควรจะได้มีการศึกษาเพื่อหาทางปรับปรุงแก้ไขล่วงหน้า เพราะการปล่อยให้ขยายไปตามธรรมชาติ อาจเกิดผลเสียต่อการใช้พื้นที่ในขอยไม่เหมาะกับการลงทุนด้านธุรกิจการค้า เพราะสภาพของ ถนนขอยไม่อำนวย ตลอดจนที่อยู่อาศัยมีสภาพไม่น่าอยู่เนื่องจากกิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ในขอยในอนาคต

สุขุมวิท 41 : ขอยภิรมย์

ระบบถนนขอย

ขอยสุขุมวิท 41 เป็นขอยตัน มีความยาวประมาณ 480 เมตร ถนนมีขนาด 2 ช่องทาง รถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี ไม่มีทางเท้า ช่วงปากขอยมีอาคารตึกแถววางตัวตั้งฉากกับถนนขอย เป็นตึกแถว 2 แถวขนานกันยาวจรดขอยสุขุมวิท 43 ถนนตรงกลางระหว่างตึกแถวเป็นถนน ขนาด 2 ช่องทาง ช่องทางระหว่างตึกแถวจึงเป็นขอยแยกเชื่อมขอยสุขุมวิท 41 กับ 43 สุดขอยจรดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในขอย เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 23 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 6 ประเภทหลัก ดังตาราง 41

ตาราง 41 แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิทย์ 41

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	4.35	3
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	4.35	3
9	ที่อยู่อาศัย	17	73.91	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	8.70	2
13	ที่ว่าง	1	4.35	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	4.35	3
16	สถานันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		23	100.00	

จากตาราง 41 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 41 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 17 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 73.91 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 14 หลัง คิดเป็นร้อยละ 60.87

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 8.70

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 4.35

อันดับที่ 2 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.70

อันดับที่ 3 มี 4 ประเภทคือ

1) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.35

ได้แก่ สถานศึกษา (7.2) คือ โรงเรียนอนุบาลแมมมิโน

2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.35

ได้แก่ อู่ซ่อมรถ (8.1)

3) (13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.35

4) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 4.35 ได้แก่ ซุปเปอร์มาร์เก็ต (15.2) คือ มิราเคิลมอลล์ซุปเปอร์มาร์เก็ต

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 13 และ

ตาราง 42

ตาราง 4.2 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิทย์ 4.1 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		1	4.35	2
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	4.35	2		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		3	13.04	1		5	21.74	1		9	39.13	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	4.35	2		-	-	-		1	4.35	2
13	ห้าง		1	4.35	2		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		1	4.35	2		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			7	30.43			5	21.74			11	47.83	

จากแผนที่ 13 ตาราง 41 และตาราง 42 ซอยสุขุมวิท 41 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 73.91 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 17.39 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 4.35 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 4.35

ช่วงปากซอย ตรงหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทมีสำนักงานธุรกิจไนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ลักษณะเป็นสำนักงานของหลาย ๆ บริษัทรวมอยู่ในที่เดียวกัน ตรงข้ามเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่พร้อมที่จอดรถ ถัดเข้าไปด้านหลังเป็นอาคารตึกแถววางตัวขนานกัน 2 แถวตั้งฉากกับถนนซอยยาวจรดอาคารตึกแถวริมถนนซอยสุขุมวิท 43 ตึกแถวริมถนนซอยสุขุมวิท 41 เป็นที่อยู่อาศัย ส่วนอาคารชุดถัดเข้าไปมีทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยและเป็นสถานประกอบธุรกิจการค้าพร้อมกับอยู่อาศัยไปด้วยกัน ในลักษณะของสำนักงานธุรกิจ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี ร้านทำเฟอร์นิเจอร์ ส่วนใหญ่เป็นกิจการขนาดเล็ก ตึกแถวในช่วงนี้ทำให้การใช้ที่ดินช่วงปากซอยหนาแน่นมาก ถัดเข้ามาในซอยมีที่ว่าง 1 แห่ง และเป็นอุโมงค์มรดกขนาดใหญ่ไนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

ช่วงกลางซอยและท้ายซอย มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีทาว์นเฮาส์ 1 แห่ง โรงเรียนอนุบาลและสำนักงานไนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว สภาพโดยทั่วไปสงบเงียบกว่าช่วงปากซอย

สุขุมวิท 43 : ซอยแสงมุกดา

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 43 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 520 เมตร ถนนซอยมีขนาด 2 ช่องทาง ตรงอาคารตึกแถวช่วงปากซอยเป็นซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 41 สุดซอยจกที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว เต็มมีทางเดินเล็ก ๆ ทะลุถึงโรงพยาบาลพร้อมมิตรใต้ แต่ในขณะที่สำรวจ ทางถูกปิดไม่สามารถเดินผ่านได้

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2527
พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 40 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 8 ประเภทหลัก ดังตาราง 43

ตาราง 43 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 43

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	5.00	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	5.00	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	—	—	—
9	ที่อยู่อาศัย	29	72.50	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	1	2.50	4
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	1	2.50	4
13	ที่ว่าง	3	7.50	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	2.50	4
16	สถานันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	1	2.50	4

ตาราง 43 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		40	100.00	

จากตาราง 43 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 43 เรียงตามลำดับจากจำนวนที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

- อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 29 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.50 ได้แก่
- (9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 25 หลัง คิดเป็นร้อยละ 62.50
 - (9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 5.00
 - (9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.50
 - (9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.50 คือ

ซิลเวอร์สปริงอพาร์ทเมนต์

- อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.50 ได้แก่
- (13) ที่ว่าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.00
 - (13.3) ที่จอดรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.50

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและเครื่องแต่งกาย จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.00 ได้แก่
 - (2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.50
 - (2.10) ร้านขายผ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.50
- 2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.50 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

อันดับที่ 4 มี 4 ประเภทคือ

- 1) (11) โรงงาน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.50 ได้แก่ โรงน้ำแข็ง (11.2)
- 2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.50
- 3) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 1 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 2.50 ได้แก่ ชุปเบอร์มาร์เก็ต (15.2)
- 4) (17) โกดัง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.50
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 13 และ

ตาราง 44

ตาราง 44 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิฑ 43 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		2	5.00	3		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		2	5.00	3		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		9	22.50	1		-	-	-		9	22.50	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	2.50	4		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		-	-	-		1	2.50	2
13	ที่ว่าง		3	7.50	2		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้เข้าบ้าน		1	2.50	4		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		1	2.50	4		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			19	47.50			11	27.50			10	25.00	

จากแผนที่ 13 ตาราง 43 และตาราง 44 ซอยสุขุมวิท 43 มีกิจกรรมประเภท ที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 72.50 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็น กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 20.00 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็น ร้อยละ 20.00

ช่วงปากซอย มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารตึกแถว ได้แก่ ร้านเสริมสวยสตรี ร้านขายผ้า ร้านเฟอร์นิเจอร์และโกดัง มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง และอุโมงค์มรด และกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวที่วางตัวตั้งฉากกับถนนซอย ยาวจดซอยสุขุมวิท 41 ทำให้กิจกรรมการใช้พื้นที่ช่วงปากซอยหนาแน่นมาก

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว สภาพโดยทั่วไปจึงแตกต่างไปจากช่วงปากซอย คือ มีสภาพเงียบสงบ ลักษณะเช่นนี้พบได้ใน บริเวณช่วงท้ายซอยของซอยตันโดยทั่วไป ที่กิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย

สุขุมวิท 45 : ซอยสุขเสมอ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 45 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 120 เมตร เป็นซอยที่สั้นที่สุดใน พื้นที่ที่ศึกษา ถนนซอยมี 2 ช่องทาง รถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า สุดซอยจดที่อยู่ อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ซอยนี้มีทางเข้า - ออกเพียงทางเดียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 10 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 4 ประเภทหลัก ดังตาราง 45

ตาราง 45 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 45

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	6	60.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	10.00	3
11	โรงงาน	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	1	10.00	3
13	ที่ว่าง	2	20.00	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-
16	สถานันทนาการ	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-
รวม		10	100.00	

จากตาราง 45 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 45 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 60.00 ได้แก่

บ้านครอบครัวเดี่ยว (9.1)

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.00 ได้แก่

(13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.00

(13.3) ที่จอดรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.00

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.00 ได้แก่

ธนาคาร (10.1) คือ ธนาคารไทยพาณิชย์

2) (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.00

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 13 และ

ตาราง 46

ตาราง 46 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิถ 45 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับยาน อากาศ และการตกแต่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	1	10.00	1	1	-	2	20.00	1	3	30.00	1	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	10.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10.00	2	2
13	ห้าง	1	10.00	1	1	-	-	-	-	1	10.00	2	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	สถานันทนาการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		3	30.00				2	20.00			5	50.00	

จากแผนที่ 13 ตาราง 45 และตาราง 46 ซอยสุขุมวิท 45 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.00 เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยวทั้งหมด ในซอยมีที่ว่าง 1 แห่ง ช่วงปากซอยตรงหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท มีที่ว่างใช้เป็นที่จอดรถ ฝั่งตรงข้ามเป็นสำนักงานธนาคารไทยพาณิชย์และมีอาคารสำนักงานในซอยอีก 1 แห่ง ซอยนี้ไม่ปรากฏกิจกรรมประเภทการค้า การที่ในซอยมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนน้อยมาก อาจเป็นเพราะเป็นซอยตัน แคบ และมีความยาวไม่มากนัก กิจกรรมตรงหัวมุมทางแยกเป็นกิจกรรมที่พบได้ริมถนนสายหลักโดยทั่วไป ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปในซอยจะเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นกิจกรรมสำคัญที่พบในซอยตันโดยทั่วไปเช่นกัน

สุขุมวิท 47 : ซอยบ้านคอน

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 47 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 544 เมตร ถนนซอยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ช่วงปากซอยถนนซอยมี 3 ช่องทาง มีทางเท้า 2 ด้าน ช่วงท้ายซอยถนนมี 2 ช่องทาง ไม่มีทางเท้า สุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว เป็นซอยที่มีทางเข้า - ออกเพียงทางเดียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 41 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 6 ประเภทหลัก ดังตาราง 47

ตาราง 47 แสดงประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิทย์ 47

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	2.44	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	2.44	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	2.44	3
9	ที่อยู่อาศัย	34	82.93	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	7.32	2
13	ที่ว่าง	—	—	—
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	1	2.44	3
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		41	100.00	

จากตาราง 47 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 47 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 34 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 82.93 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 28 หลัง คิดเป็นร้อยละ 68.29

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 7.32 คือ

วิทยาคารต์ คฤหาสน์ทองทิพย์คอนโดมิเนียม และ เอ.ซี.คอร์ต

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 3 คูหา คิดเป็นร้อยละ 7.32

อันดับที่ 2 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.32

อันดับที่ 3 มี 4 ประเภทคือ

1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 2.44 ได้แก่ ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) (2.2)

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น

ร้อยละ 2.44 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

3) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.44

ได้แก่ อู่ซ่อมรถ (8.1)

4) (14) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.44 ได้แก่

ร้านขายอุปกรณ์กีฬา (18.4)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 13 และ

ตาราง 48

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		-	-	-		1	2.44	2		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงโรงแรม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	2.44	2		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	2.44	2		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		10	24.39	1		11	26.83	1		13	31.71	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	2.44	2		-	-	-		2	4.88	2
13	ห้าง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	2.44	2		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			14	34.15			12	29.27			15	36.59	

จากแผนที่ 13 ตาราง 47 และตาราง 48 ชอยสุชุมวิท 47 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 82.93 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวกระจายอยู่ตลอดชอย ตรงบริเวณตัวมูมทางแยกริมถนนสุชุมวิทเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปในชอยส่วนใหญ่จะเป็นสำนักงานธุรกิจไนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ นอกจากนี้ในชอยยังมีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 3 แห่ง แต่การจราจรไม่คับคั่ง เนื่องจากไม่มีปัญหาเรื่องที่จอดรถในชอย รวมทั้งกิจกรรมด้านธุรกิจการค้าในชอยมีจำนวนน้อย สภาพโดยทั่วไปสงบเงียบ ในชอยไม่ปรากฏที่ว่างตลอดแนวถนนชอยมีอาคารบ้านเรือนปลูกตลอดแนวแต่ไม่แออัด เนื่องจากอาคารต่าง ๆ มีบริเวณโดยรอบกว้างมาก

สุชุมวิท 49 : ชอยกลาง

ระบบถนนชอย

ชอยสุชุมวิท 49 เป็นชอยตัน มีความยาวประมาณ 2,200 เมตร ถนนชอยมี 2 ช่องทางถนนไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ช่วงปากชอยถนนมีทางเท้า ช่วงกลางชอยและช่วงท้ายชอยมีทางเท้าสลับกับไม่มีทางเท้า และถนนจะแคบกว่าช่วงปากชอย ชอยมีความยาวมากและคดเคี้ยวสุดซอยจคคลองแสนแสบ ช่วงกลางชอยมีชอยแยกด้านซ้ายเชื่อมกับชอยสุชุมวิท 39 และด้านขวามีชอยแยกเชื่อมกับชอยสุชุมวิท 55 ช่วงท้ายชอยมีชอยแยกเข้าไปเป็นชุมชนแออัดสุเหร่าบ้านคอนประชากรส่วนใหญ่ในบริเวณนี้นับถือศาสนาอิสลาม หน้าสุเหร่ามีเรือข้ามคลองโดยใช้รถชักอัตราค่าโดยสาร 0.50 บาท เมื่อข้ามคลองแล้วสามารถเดินทะลุด้านข้างของบริษัทสหพัฒน์ปิโตรเลียมจำกัดไปออกยังถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในสุชุมวิท 49 ช่วงท้ายชอยและตามชอยแยกต่าง ๆ ในบริเวณนี้ต่างก็ใช้เส้นทางนี้ในการเข้า - ออก นอกจากนี้ในชอยยังมีรถสี่ล้อเล็กรับจ้าง อัตราค่าโดยสาร 5 - 10 บาท

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในชอย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 207 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 16 ประเภทหลัก ดังตาราง 49

ตาราง 49 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 49

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	2	0.97	11
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	12	5.80	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	1	0.48	12
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	15	7.25	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	4	1.93	9
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	0.97	11
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	5	2.42	8
9	ที่อยู่อาศัย	113	54.59	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	0.48	12
11	โรงงาน	7	3.38	7
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	9	4.35	6
13	ที่ว่าง	18	8.70	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	1	0.48	12
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	11	5.31	5
16	สถานันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	3	1.45	10
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	3	1.45	10
รวม		207	100.00	

จากตาราง 49 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 49 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 113 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.59 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 68 หลัง คิดเป็นร้อยละ 32.84

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 33 คูหา คิดเป็นร้อยละ 15.94

(9.5) หอวันเฮาส์ จำนวน 9 คูหา คิดเป็นร้อยละ 4.35

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97 คือ

พี.เอส.เพลต และอพาร์ทเมนต์ไม่ปรากฏชื่อ

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 18 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.70 ได้แก่

(13) ที่ว่าง จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.90

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.90 ซึ่งกำลัง
ก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด 4 แห่ง หอวันเฮาส์ 1 แห่ง

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 5 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.42

(13.3) ที่จอดรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 3 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 15 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 7.25 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 14 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 6.76

(4.2) คอฟฟี่ชอป จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 4 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและเครื่องแต่งกาย จำนวน 12 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 5.80 ได้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.42

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.93

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(2.9) ร้านซักรีดด้วยเครื่อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 5 (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 11 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 5.31 ได้แก่

(15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 10 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.83

(15.4) ร้านขายเครื่องกระเบื้อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 6 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 9 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.35

อันดับที่ 7 (11) โรงงาน จำนวน 7 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.38 ได้แก่

(11.3) โรงงานเย็บเสื้อผ้า จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.93

(11.1) โรงไม้ จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97

(11.2) โรงน้ำแข็ง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 8 (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.42

(8.1) อู่ซ่อมรถ จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.93

(8.4) ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 9 (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.93 ได้แก่

(6) สำนักงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับบ้านและการตกแต่งภายใน จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97

(6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(6.6) ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 10 มี 2 ประเภทคือ

1) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.45 ได้แก่

(18.3) คลินิก จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97 เป็นจิตแพทย์คลินิกและ
คลินิกรักษาโรคทั่วไป

(18.2) ร้านขายยา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

2) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.45 ได้แก่

ร้านขายอาหารและตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายขนมและขายหนังสือ จำนวน 1 ร้าน

ร้านเสริมสวย (หญิง) และรับซักรีดด้วยเครื่อง จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 11 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.97 ได้แก่ ร้านถ่ายรูป (1.1)
- 2) (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.97 ได้แก่
 - (7.4) โรงพยาบาล จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48 คือโรงพยาบาลสมิติเวช
 - (7.6) สถาบันต่างประเทศ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48 คือศูนย์วัฒนธรรม-
แห่งความสามัคคี (I.R.E.F.)

อันดับที่ 12 มี 3 ประเภทคือ

- 1) (3) ธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานและเชื้อเพลิง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.48 ได้แก่ ร้านแก๊ส (3.2)
- 2) (10) ธุรกิจการเงิน จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.48 ได้แก่ ธนาคาร
(10.1) คือ ธนาคารเอเซียทรัสต์จำกัด
- 3) (14) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจการพิมพ์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48
กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางตั้งแต่ทางในแผนที่ 14 และ

ตาราง 50 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิทย์ 49 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		2	0.97	5		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		5	2.42	3		3	1.45	3		4	1.93	6
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		1	0.48	8
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		4	1.93	4		6	2.90	2		5	2.42	5
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	0.48	6		2	0.97	4		1	0.48	8
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		1	0.48	6		1	0.48	5		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		4	1.93	4		-	-	-		1	0.48	8
9	ที่อยู่อาศัย		37	17.87	1		30	14.49	1		46	22.22	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		1	0.48	6		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		1	0.48	5		6	2.90	4
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		6	2.90	2		3	1.45	3		-	-	-
13	ที่ว่าง		5	2.42	3		6	2.90	2		7	3.38	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		1	0.48	6		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		1	0.48	6		2	0.97	4		8	3.86	2
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		1	0.48	6		1	0.48	5		1	0.48	8
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		1	0.48	6		-	-	-		2	0.97	7
รวม			70	33.82			55	26.57			82	39.61	

จากแผนที่ 14 ตาราง 49 และตาราง 50 ซอยสุขุมวิท 49 มีกิจกรรมประเภท ที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.59 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมา เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 35.74 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภท ที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 8.70 และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็น ร้อยละ 0.97

ในซอยมีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าและอยู่อาศัยไปพร้อมกันกระจายอยู่ ตลอดซอย โดยจับกลุ่มหนาแน่นในช่วงปากซอยและท้ายซอย กิจกรรมส่วนใหญ่ ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี ร้านเสริมสวยสตรี ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านถ่ายรูป เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้เป็นกิจกรรมขนาดเล็ก ให้บริการกับคนทั่วไปที่อาศัย อยู่ในซอย

ช่วงปากซอย บริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า ขนาดเล็กในอาคารตึกแถว ได้แก่ ธนาคารเอเซียทรัสต์จำกัด ธุรกิจการเงินลักษณะนี้ ส่วนมากพบบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทมากกว่าจะอยู่ลึกเข้าไปในซอยต้น กิจกรรม ประเภทอื่น ๆ ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายของชำ ฯลฯ ถัดเข้ามาใน ซอยจะเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว อยู่ริมรถ ศูนย์วัฒนธรรม การใช้พื้นที่ในช่วงนี้จะค่อย ๆ ลดความหนาแน่นลง กิจกรรมจะเป็น ขนาดใหญ่ขึ้น

ช่วงกลางซอย เป็นช่วงที่มีกิจการขนาดใหญ่ เช่น ร้านขายอาหาร ภัตตาคาร สำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว อาคารสำนักงานมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น นอกจากนั้นคือคลินิกและโรงพยาบาลขนาดใหญ่ คือ โรงพยาบาลสมิติเวช กิจกรรมเหล่านี้มักจะ เพื่อบริการคนจากที่อื่น ๆ ไม่ใช่คนทั่ว ๆ ไปในซอย มีผลทำให้การจราจรในซอยคับคั่งติดขัด โดยเฉพาะร้านอาหารต่าง ๆ ที่จับกลุ่มกับหนาแน่นในช่วงนี้ ทั้งที่อยู่ริมถนนซอยและตาม ซอยแยกต่าง ๆ ทำให้รถติดในช่วงกลางวัน กิจกรรมเหล่านี้ไม่เหมาะสมกับสภาพถนนซอยแคบ ๆ เพราะทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถ สถานประกอบการบางแห่งไม่มีที่จอดรถหรือที่จอดรถไม่พอกับ

ความต้องการ ต้องจ่อครกในถนนทำให้พื้นที่ถนนลดลง และในช่วงนี้มีซอยแยกซึ่งเป็นซอยเชื่อมกับซอยหลักที่สามารถลัดไปออกยังซอยสุขุมวิท 21 55 และ 63 ซึ่งเป็นซอยขนาดใหญ่และเป็นย่านธุรกิจการค้าสำคัญ ทำให้บริเวณที่เป็นซอยเชื่อมต่าง ๆ มีรถยนต์ผ่านไป - มาจำนวนมาก เป็นการเพิ่มจำนวนรถยนต์ในซอย ทำให้การจราจรไม่คล่องตัวเท่าที่ควร

ช่วงท้ายซอย เป็นช่วงที่มีความแตกต่างของย่านที่อยู่อาศัยชัดเจนคือ ช่วงที่ติดกับช่วงกลางซอยเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในพื้นที่ขนาดใหญ่ ถัดจากช่วงนี้ไปจะเริ่มมีอาคารตึกแถวปะปนกับทาวน์เฮาส์ ช่วงสุดซอยริมคลองแสนแสบเป็นชุมชนแออัด ในช่วงนี้กิจกรรมที่พบในอาคารตึกแถวจะเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวปะปนกับร้านค้าขนาดเล็กและโรงงานในตึกแถว เช่น โรงงานเย็บเสื้อผ้า โรงน้ำแข็ง ร้านขายของชำ ร้านขายอาหาร ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย ส่วนใหญ่จะให้บริการกับคนทั่วไป ที่อาศัยอยู่ในซอย ส่วนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในช่วงสุดซอยลักษณะเป็นบ้านไม้สภาพทรุดโทรม มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยสภาพทรุดโทรมเช่นกันคือ แฟลต พี.เอส. ในบริเวณนี้พบว่าส่วนใหญ่ของประชากรนับถือศาสนาอิสลาม เนื่องจากเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ต่อเนื่องกับชุมชนแออัดสุขเหร่าบ้านคอนซึ่งอยู่ในซอยแยกด้านขวา ชุมชนแออัดสุขเหร่าบ้านคอนเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ในชุมชนมีศาสนสถานและโรงเรียนสภาพที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ มีทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยถาวรและไม่ถาวร ไม่มีระบบการกำจัดขยะและระบบการระบายน้ำเสีย สภาพโดยทั่วไปแออัดมาก ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย

ในซอยมีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ 6 แห่ง ที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 4 แห่ง และทาวน์เฮาส์ 1 แห่ง มีอาคารตึกแถวว่าง 5 คูหา ลักษณะเช่นนี้มีผลต่อแนวโน้มการใช้พื้นที่ในซอย เนื่องจากโอกาสในการขยายตัวของกิจกรรมการใช้พื้นที่ยังมีอีกมาก แต่อย่างไรก็ตามสภาพของถนนซอยที่มีความยาวมาก ไม่มีการเชื่อมโยงที่ดีและถนนซอยแคบอาจเป็นผลให้เกิดปัญหาด้านการจราจร เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาการใช้ที่ดินในซอย

สุขุมวิท 51 : ซอยช่องลม

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 51 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 496 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง ไม่มีทางเข้า ถนนซอยแคบรถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี สุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเกี่ยว และมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 49

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 43 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 10 ประเภทหลัก ดังตาราง 51

ตาราง 51 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 51

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	3	6.98	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	2	4.65	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	—	—	—
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	4.65	4
9	ที่อยู่อาศัย	22	51.16	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	2	4.65	4
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	5	11.63	2

ตาราง 51 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
13	ที่ว่าง	2	4.65	4
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	1	2.33	5
16	สถานบันเทิงนาการ	—	—	—
17	โกดัง	2	4.65	4
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	2	4.65	4
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	—	—	—
รวม		43	100.00	

จากตาราง 51 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 51 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 22 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.16 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 20 หลัง คิดเป็นร้อยละ 46.51

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.33 คือ

จักรทิพย์คอร์ท

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.33

อันดับที่ 2 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม ฯลฯ จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.63

อันดับที่ 3 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 3 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 6.98 ได้แก่

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.65

(2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.33

อันดับที่ 4 มี 6 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 2 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 4.65 ได้แก่

(4.1) ร้านอาหาร จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.33

(4.4) ร้านขายขนม จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.33

2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.65

ได้แก่ อู่ซ่อมรถ (8.1)

3) (11) โรงงาน จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.65

4) (13) ที่ว่าง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.65 ได้แก่ ที่ว่างที่กำลัง

ก่อสร้าง (13.1)

5) (17) โกดัง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 4.65

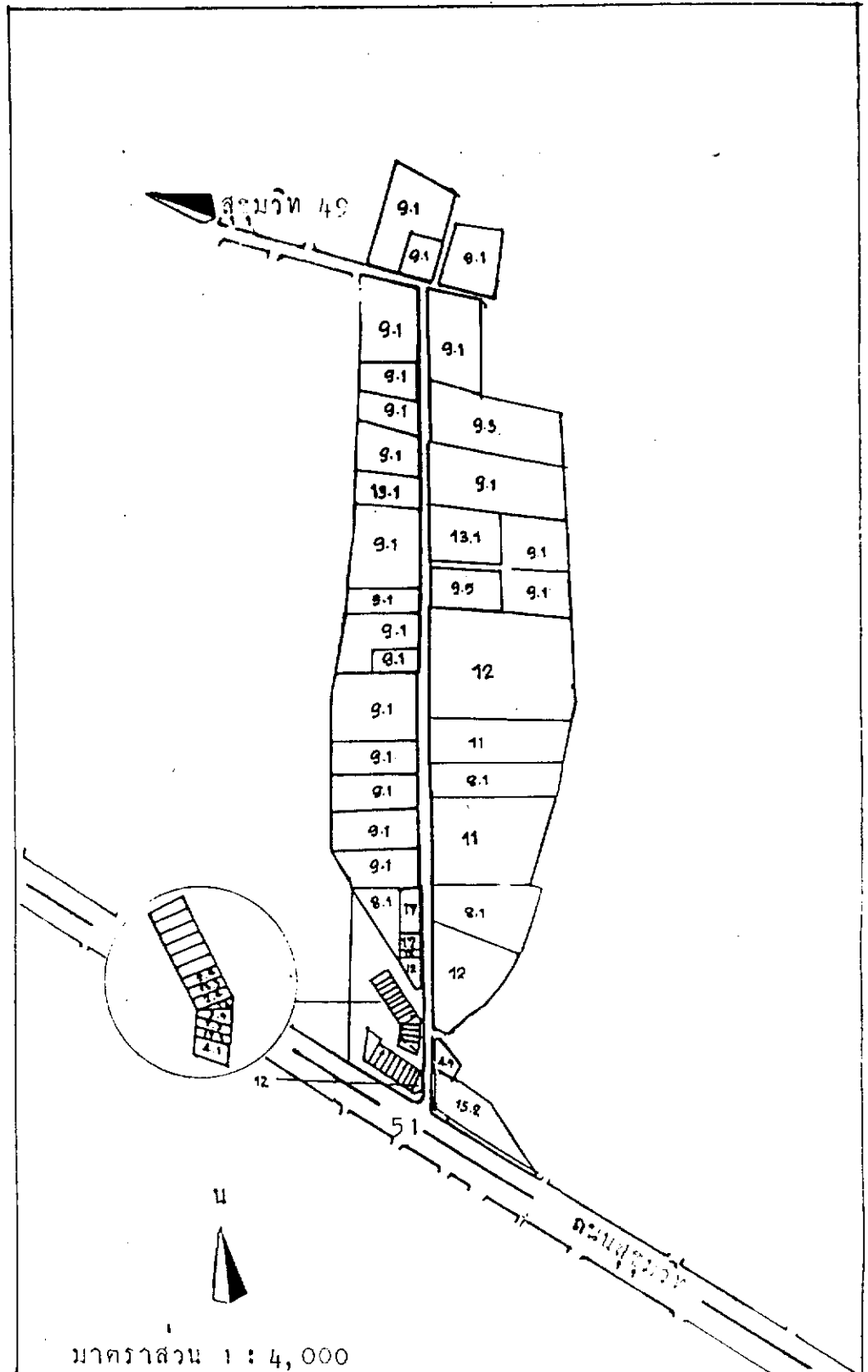
6) (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.65

ได้แก่ คลินิก (18.3) เป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไปและทันตแพทย์คลินิก

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 15 และ

ตาราง 52

แผนที่ 15 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในขอบสุขุมวิท 51



ตาราง 52 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอสมุดมหาวิทยาลัย 51 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่ 1	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพยนตร์ ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		3	6.98	2		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		2	4.65	3		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	2.33	4		1	2.33	2		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		2	4.65	3		8	18.60	1		12	27.91	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	2.33	4		1	2.33	2		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		4	9.30	1		1	2.33	2		-	-	-
13	ที่ว่าง		-	-	-		-	-	-		2	4.65	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		1	2.33	4		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		2	4.65	3		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		2	4.65	3		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			18	41.86			11	25.58			14	32.56	

จากแผนที่ 15 ตาราง 51 และตาราง 52 ชอยสุขุมวิท 51 มีกิจกรรมประเภท ที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.16 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 44.19 ได้แก่ สำนักงาน ร้านเสริมสวย ร้านขายอาหาร คลินิก โรงงาน ฯลฯ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 4.65

ช่วงปากซอย มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าปะปนกับที่อยู่อาศัย ตรงหัวมุมทางแยก ริมถนนสุขุมวิทมีสำนักงานสภาองค์การนายจ้างแห่งประเทศไทยในอาคารตึกแถว 2 คูหา ในอาคารมีสำนักงานธุรกิจจำนวนหลายบริษัทอยู่รวมกัน ด้านตรงข้ามเป็นซุเปอร์มาร์เก็ต ขนาดใหญ่ ถัดเข้าไปในซอยเป็นตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าขนาดเล็ก ได้แก่ ร้านตัดผม ร้านขายอาหาร คลินิก สำนักงานธุรกิจและโกดังเก็บของ พื้นที่ด้านหลังอาคารตึกแถวเป็น อยู่ช่อมรถขนาดใหญ่ และมีอยู่ช่อมรถริมถนนซอย 1 แห่ง ทำให้การใช้พื้นที่ในช่วงปากซอยมี กิจกรรมหลายประเภทปะปนกัน กิจกรรมส่วนใหญ่มีผลทำให้การจราจรติดขัด เช่น โกดังและ ร้านค้าในอาคารตึกแถว ซึ่งไม่มีที่จอดรถทำให้ต้องจอดรถในถนน โดยเฉพาะรถบรรทุกของ ขนาดใหญ่มีผลต่อการจราจรในซอยมาก

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย กิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด และสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว สภาพโดยทั่วไป สบเจียบเหมาะกับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะชมรมนกเขาชวาเสียง สนามร่อนหัดมีนกเขา จำนวนมากทำให้บรรยากาศน่าอยู่มากขึ้น

ในซอยมีที่ว่างกำลังก่อสร้าง 2 แห่ง ถ้าก่อสร้างที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวคงไม่ เป็นปัญหาต่อพื้นที่มากนัก แต่ถ้าก่อสร้างอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัยหรืออาคารตึกแถวเพื่อประกอบ ธุรกิจการค้าหรือทาวน์เฮาส์อาจมีผลต่อการใช้พื้นที่หนาแน่นมากขึ้นในอนาคต เป็นการเพิ่มปัญหา ด้านการจราจรในซอย ความพลุกพล่านจอแจที่เพิ่มขึ้นจะทำให้สภาพโดยทั่วไปไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย

สุขุมวิท 53 : ขอยมาดีไปดี

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 53 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 952 เมตร ถนนมี 2 ช่องทาง ถนนมีขนาดไม่เท่ากันตลอดทั้งซอย แต่โดยทั่วไปรถยนต์วิ่งสวนกันได้สะดวก มีทางเท้า 2 ด้าน ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมซอยสุขุมวิท 55 สุดซอยจดที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเคียว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ากิจกรรมจำนวนทั้งหมด 68 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 7 ประเภท ดังตาราง 53

ตาราง 53 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 53

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	5	7.35	3
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	2	2.94	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	1.47	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	2.94	4
9	ที่อยู่อาศัย	49	72.06	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	—	—	—

ตาราง 53 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
13	ที่ว่าง	8	11.76	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.47	5
รวม		68	100.00	

จากตาราง 53 . กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 53 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 49 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.06

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 45 หลัง คิดเป็นร้อยละ 66.15

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.88 คือ

เฉลิมนิคมจอร์ต บ้านสวนอพาร์ทเมนต์ มาคิคอร์ต และอพาร์ทเมนต์ไม่ปรากฏชื่อ

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.76 ได้แก่

(13) ที่ว่าง จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.88

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.94

(13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 2.94

อันดับที่ 3 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 5 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 7.35 ได้แก่

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.41

(2) บริษัทตัวแทนจำหน่ายเครื่องสำอาง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.47

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 2 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 2.94 ได้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.47

(4.4) ร้านขายขนม จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.47

2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.94

ได้แก่ ตู้ซ่อมรถ (8.1)

อันดับที่ 5 มี 2 ประเภทคือ

1) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 1.47 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

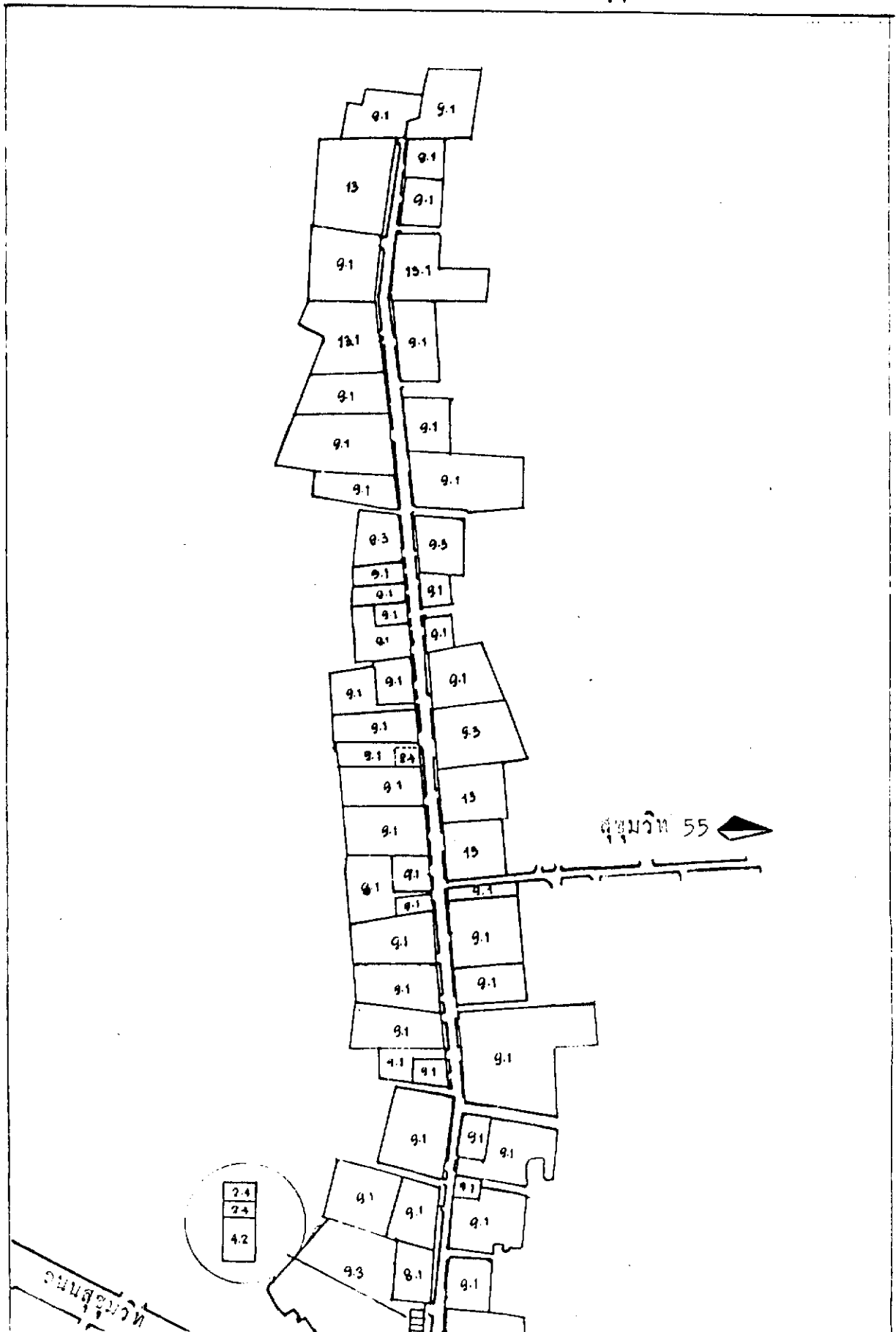
2. (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.47

เป็นสำนักงานในย่านครอบครัวเดี่ยว ด้านหน้าเป็นโชว์รูมรถยนต์

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางตั้งแสดงในแผนที่ 16 และ

ตาราง 54

แผนที่ 16 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 53



ตาราง 54 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุญวิห 53 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งกาย		4	5.88	2		1	1.47	3		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		2	2.94	4		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	1.47	5		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	2.94	4		-	-	-		-	-	-
9	หัตถุอาหัย		14	20.59	1		18	26.47	1		17	25.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
13	ห้าง		3	4.41	3		2	2.94	2		3	4.41	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้เ้าวน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิงนันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจการทางเศรษฐกิจแบบผสม		1	1.47	5		-	-	-		-	-	-
รวม			27	39.71			21	30.88			20	29.41	

จากแผนที่ 16 ตาราง 53 และตาราง 54 ซอยสุขุมวิท 53 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 72.06 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 4 แห่ง จึงเป็นซอยที่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากซอยหนึ่ง รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 16.68 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 11.76

ช่วงปากซอยมีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า เป็นกิจการขนาดเล็ก ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านซักรีดด้วยเครื่อง ร้านเสริมสวย ร้านขายอาหาร คอฟฟี่ช็อป เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้ปะปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและอาคารชุด อนึ่งตรงบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่ ด้านข้างของบ้านสร้างเป็นตึกแถวขนาดเล็กประกอบธุรกิจการค้า ด้านหน้าเป็นโชว์รูมรถยนต์ ทำให้มีการใช้ที่ดินเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม กิจกรรมริมถนนสายหลักเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวใช้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวในปัจจุบันไม่ค่อยปรากฏ ส่วนใหญ่เท่าที่พบจะตัดแปลงเป็นสำนักงานธุรกิจหรือประกอบกิจกรรมอื่น ๆ

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอยเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย สภาพโดยทั่วไปเหมาะกับการอยู่อาศัย การจราจรไม่พลุกพล่าน

ในซอยมีที่ว่าง 4 แห่งทำให้สามารถขยายกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยได้อีก แต่ไม่แนะนำให้สร้างอาคารตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ประกอบธุรกิจการค้า เนื่องจากซอยแคบ และขาดการเชื่อมโยงที่ดี ทำให้ไม่เหมาะสมกับการทำธุรกิจการค้า

สุขุมวิท 53 : ซอยทองหล่อ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 55 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 2,320 เมตร เดิมถนนซอยมี 2 ช่องทางแคบ มีคูระบายน้ำ 2 ข้างถนน ต่อมาถมคูระบายน้ำทำเป็นถนน ปัจจุบันถนนซอยมี 6 ช่องทาง มีไหล่ทางสำหรับให้จอดรถและมีทางเท้ากว้างมากทั้ง 2 ด้าน ลักษณะโดยทั่วไปคล้ายกับถนนสายหลักสายหนึ่ง ด้านซ้ายของถนนมีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 49 และ 53

ด้านขวามีซอยแยก 2 ซอย เชื่อมกับซอยสุขุมวิท 63 ตรงช่วงปากซอยมีอาคารตึกแถววางตัวขนานกันตั้งฉากกับถนนซอยยาวจรดซอยสุขุมวิท 57 ซอยนี้จึงเป็นซอยตันที่มีถนนซอยกว้างมากและมีทางเข้า - ออกหลายทาง แต่ซอยแยกต่าง ๆ เหล่านี้เป็นถนนซอยแคบขนาด 1 - 2 ช่องทาง ทำให้การระบายรถจากซอยหลักไม่คล่องตัว และมักมีการจราจรติดขัดตรงบริเวณสี่แยกที่เป็นซอยเชื่อมเหล่านี้ เนื่องจากถนนซอยหลักและถนนซอยเชื่อมไม่ได้สักระหว่างกัน ซอยนี้มีซอยแยกในซอยประมาณ 40 ซอย บางซอยเป็นซอยสั้น บางซอยมีความยาวมาก ซอยที่มีความยาวมาก ๓ ซอยซอยมักเป็นชุมชนแออัด เช่น ซอยทองหล่อ 12 และ 14 ซอยซอยจกคลองแสนแสบ

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2527

พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 307 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 18 ประเภทหลัก ดังตาราง 55

ตาราง 55 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 55

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	2	0.65	12
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	25	8.14	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	2	0.65	12
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	50	16.29	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	3	0.98	11
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	25	8.14	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	4	1.30	10
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	8	2.61	8
9	ที่อยู่อาศัย	76	24.76	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	2	0.65	12
11	โรงงาน	3	0.98	11

ตาราง 55 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	22	7.17	6
13	ที่ว่าง	36	11.73	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	2	0.65	12
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	23	7.49	5
16	สถานันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	6	1.95	9
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	10	3.26	7
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	8	2.61	8
รวม		307	100.00	

จากตาราง 55 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 55 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 76 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.76 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 38 หลัง คิดเป็นร้อยละ 12.38

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 33 คูหา คิดเป็นร้อยละ 10.57

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.65 คือ

แกรนด์ทาวเออร์ และรอยัลแมนชั่น

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 2 คูหา คิดเป็นร้อยละ 0.65

(9.6) ชุมชนแออัด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33

อันดับที่ 2 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 50 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 16.29 ได้แก่

- (4.1) ร้านอาหาร จำนวน 40 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 13.03
- (4.4) ร้านอาหารขนม จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.63
- (4.3) ร้านอาหารผลไม้ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.98
- (4.2) คอฟฟี่ช็อป จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33
- (4.5) ร้านอาหารสุรา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33

อันดับที่ 3 (13) ที่ว่าง จำนวน 36 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.73 ได้แก่

- (13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 27 คูหา คิดเป็นร้อยละ 8.79
- (13) ที่ว่าง จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.95
- (13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.98 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างอาคารตึกแถว

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 25 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 8.14 ได้แก่

- (2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 10 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.26
- (2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.30
- (2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.98
- (2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.65
- (2.6) ร้านเครื่องหนัง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.65
- (2.7) ร้านเครื่องประดับ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33
- (2.8) ร้านขายของขวัญ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33
- (2.9) ร้านซักรีดด้วยเครื่อง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33
- (2.10) ร้านขายผ้า เสื้อผ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33

2) (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 25 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 8.14 ได้แก่

(6.3) ร้านเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 9 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.93

(6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.30

(6) สำนักงานและบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง
จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.98

(6.6) ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.98

(6.1) ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.65

(6.5) ร้านขายสัตว์เลี้ยง จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.65

(6.4) ร้านเครื่องปั้นดินเผา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33

(6.7) ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33

อันดับที่ 5 (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 23 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 7.49 ได้แก่

(15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 17 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.54

(15.4) ร้านขายเครื่องกระป๋อง จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.30

(15.2) ซุปเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33

(15.3) ตลาดสด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33

อันดับที่ 6 (12) สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ จำนวน 22 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.17

อันดับที่ 7 (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.26
ได้แก่

(18.3) คลินิก จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.95 เป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไป

2 แห่ง หันตแพทย์คลินิก 2 แห่ง และคลินิกรักษาสัตว์ 1 แห่ง

(18.2) ร้านขายยา จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.98

(18.4) ร้านขายอุปกรณ์กีฬา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.33

อันดับที่ 8 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ

2.61 ได้แก่

- (8.1) ตู้ซ่อมรถ จำนวน 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.63
 (8.4) ร้านขายอุปกรณ์รถยนต์ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.98
 2) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.61

ได้แก่

- ร้านขายของชำและขายอาหาร จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายของชำและขายขนม จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายของชำและขายผลไม้ จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายของชำ ผลไม้ และดอกไม้ จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายขนมและขายหนังสือ จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายขนมและขายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายดอกไม้และเป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไป จำนวน 1 ร้าน
 ร้านขายของชำและขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 9 (17) โกดัง จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.95

อันดับที่ 10 (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.30 ได้แก่

- (7.2) สถานศึกษา จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.65 คือ โรงเรียนอนุบาล-
 นพวรรณ และโรงเรียนมัธยมคอกขี้สุลอิสลาม

- (7.1) หน่วยงานราชการ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33 คือ

สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ

- (7.4) โรงพยาบาล จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33 คือ โรงพยาบาลคามิลเลียม

อันดับที่ 11 มี 2 ประเภทคือ

- 1) (5) ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็น
 ร้อยละ 0.98 ได้แก่

(5.2) โรงแรม จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.65 คือ โรงแรมวัน-โอ-วัน และเดอะรีเจนต์มารีนาโฮเทล

(5.1) อาบ อบ นวด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33 ได้แก่ บอส มาชชาช

2) (11) โรงงาน จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.98 คือ โรงงานทำลูกตุ้มเหล็ก สำหรับชั่งน้ำหนัก โรงงานทำรองเท้าบาจาและโรงพิมพ์ผ้าปิ้ง

อันดับที่ 12 มี 4 ประเภทคือ

1) (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.65 ได้แก่ ร้านวีดีโอ (1.3)

2) (3) ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.65 ได้แก่ ร้านแกส (3.2)

3) (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.65 ได้แก่

(10.1) ธนาคาร จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33 คือ ธนาคารไทยทุนจำกัด

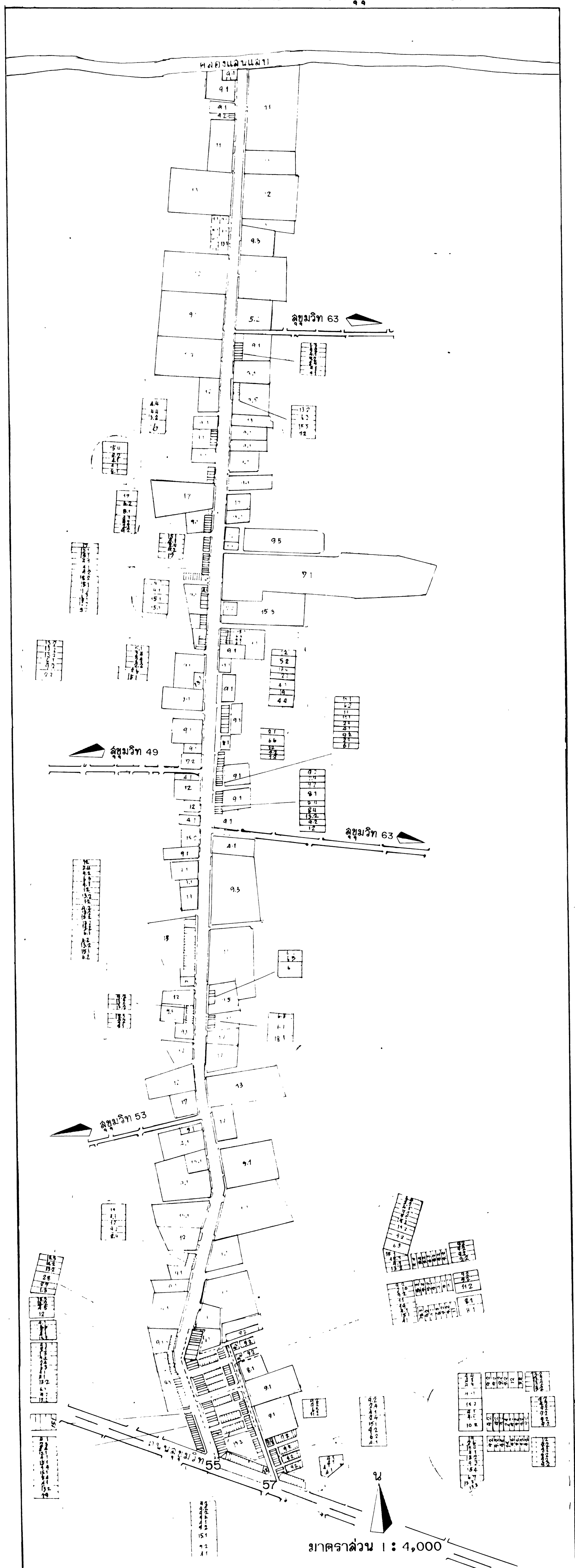
(10.2) บริษัทเงินทุน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.33 คือ บริษัทสยามกิจการทุนจำกัด

4) (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.65 ได้แก่ ร้านหนังสือ (14.2)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในชอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 17 และ

ตาราง 56

แผนที่ 17 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 55 และ 57



ตาราง 56 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอประชุมวิท 55 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		2	0.65	9		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		9	2.93	4		14	4.56	3		2	0.65	5
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		1	0.33	10		1	0.33	9		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		26	8.47	1		14	4.56	3		10	3.26	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		-	-	-		2	0.65	8		1	0.33	6
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		8	2.61	5		13	4.23	4		4	1.30	4
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		3	0.98	7		1	0.33	6
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		3	0.98	8		3	0.98	7		2	0.65	5
9	ที่อยู่อาศัย		20	6.51	2		26	8.47	1		30	9.77	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		2	0.65	9		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	0.33	10		-	-	-		2	0.65	5
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		8	2.61	5		10	3.26	5		4	1.30	4
13	ที่ว่าง		13	4.23	3		15	4.89	2		8	2.61	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		2	0.65	9		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		8	2.61	5		13	4.23	4		2	0.65	5
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		1	0.33	10		1	0.33	9		4	1.30	4
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		6	1.95	6		3	0.98	7		1	0.33	6
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		4	1.30	7		4	1.30	6		-	-	-
รวม			114	37.13			122	39.74			71	23.13	

จากแผนที่ 17 ตาราง 55 และตาราง 56 ซอยสุขุมวิท 55 มีกิจกรรมประเภท
ธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.21 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
คิดเป็นร้อยละ 24.76 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 11.73 และ
กิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 1.30 กิจกรรมประเภทธุรกิจ
การค้าที่พบส่วนใหญ่จะให้บริการกับคนในซอย

ช่วงปากซอย เป็นช่วงที่มีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าหนาแน่นมาก ได้แก่
ร้านขายอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านขายดอกไม้ ร้านขายผลไม้
ร้านขายของชำ ฯลฯ จับกลุ่มกันหนาแน่นมากรอบ ๆ ตลาดสดซึ่งอยู่ติดเข้าไปจากถนน
ซอยด้านขวา สามารถเข้า - ออกได้จากทั้งซอยสุขุมวิท 55 และ 57 มีอาคารตึกแถวว่าง
9 คูหา นอกจากนี้ยังมีคลินิก ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านวิดีโอ ร้านขายอุปกรณ์รถยนต์ ร้านซ่อม
อุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านขายสัตว์เลี้ยง ร้านขายยา ร้านขายแก๊ส บริษัทเงินทุน สำนักงานธุรกิจและ
โรงงานขนาดเล็กในอาคารตึกแถว ด้านหลังของอาคารตึกแถวริมถนนซอยด้านซ้ายเป็นอาคาร
ชุดขนาดใหญ่สำหรับอยู่อาศัยคือ แกรนด์ทาวเวอร์ ส่วนด้านขวาเป็นอาคารตึกแถวใช้เป็นที่อยู่
อาศัยและประกอบธุรกิจการค้าเชื่อมต่อกับอาคารตึกแถวในซอยสุขุมวิท 57 ถัดจากกลุ่มอาคาร
ตึกแถวช่วงปากซอยเข้าไป เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ยาวขนานกับสวนอาหาร ธนาคาร
สำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว โกดังและทาวน์เฮาส์ เป็นต้น ช่วงปากซอย
จึงเป็นช่วงที่มีประชากร กิจกรรมและยานพาหนะพลุกพล่าน จอแจมากช่วงหนึ่ง

ช่วงกลางซอย มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่นเช่นกัน กิจกรรมส่วนใหญ่
จะปะปนกับที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และอาคารชุด กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า
พบในอาคารตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะคล้ายกับที่พบในช่วงปากซอย เช่น ร้านอาหาร
ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวยและตัดเสื้อผ้าสตรี อยู่ซ่อมรถ ร้านเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น
ส่วนใหญ่เป็นกิจการขนาดเล็กให้บริการกับคนทั่วไปในซอย การที่กิจกรรมลักษณะนี้พบกระจายอยู่
เกือบตลอดซอยน่าจะเป็นเพราะ ซอยนี้มีซอยแยกจำนวนมาก แต่ละซอยมีความยาวมาก มีประชากร
อาศัยอยู่ในซอยแยกจำนวนมากเช่นกัน หลายซอยเป็นแหล่งชุมชนแออัด ทำให้มีจำนวนประชากร
มาใช้บริการจากร้านค้าเหล่านี้มาก นอกจากนี้ยังมีคนจากที่อื่นเข้ามาใช้บริการในซอย โดยเฉพาะ
ร้านอาหารในช่วงนี้มีบูชเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ 1 แห่ง โรงเรียนอนุบาลและโรงเรียนมัธยม

คอสี่รัฐอิสลาม สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ ตลาดสดและชุมชนแออัดขนาดเล็กใกล้กับ สถานีตำรวจ ช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่มีประชากรและกิจกรรมหนาแน่นมากคล้ายช่วงปากซอย

ช่วงท้ายซอย มีกิจกรรมไม่หนาแน่นเท่ากับช่วงปากซอย และกลางซอย กิจกรรม ส่วนใหญ่เป็นที่ย่อยอาศัย รองลงมาเป็นร้านขายอาหาร และที่ว่าง ในช่วงนี้มีอาคารตึกแถว ประกอบธุรกิจการค้าปะปนอยู่บ้าง ส่วนใหญ่เป็นกิจการขนาดเล็ก เช่น ร้านขายอาหาร ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเสริมสวย ร้านขายเครื่องกระป๋อง คลินิก เป็นต้น มีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ 1 แห่งคือ โรงพยาบาลคาร์มิลเลียน โรงแรม 101 โกดังเก็บสินค้าของโรงงานมาจาก อาคารสำนักงานเบญจบุญ บริษัทโรงพิมพ์ฟ้าปิ้ง และโรงงานผลิตรองเท้าบาจา นอกจากนี้ ยังมีสำนักงานธุรกิจของหลายบริษัทในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเกษตร และมีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง สภาพโดยทั่วไปสงบเงียบกว่าช่วงปากซอยและช่วงกลางซอย ถนนซอยมีความกว้างมาก มีการใช้ถนน เป็นอุ้งรถประจำซอย แม้ว่าจะไม่มีปัญหาด้านการจราจรแต่ทำให้ขาดระเบียบและสกปรก

จากการสังเกตการใช้ที่ดินในซอยช่วงใดที่มีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า หนาแน่น มีโรงเรียน สถานีตำรวจ ตลาดสด ฯลฯ ช่วงนั้นจะมีผู้คนและยานพาหนะพลุกพล่าน จอแจ แต่ถ้าช่วงใดเป็นที่ย่อยอาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวต่อเนื่องกันไป บรรยากาศจะสงบเงียบ เหมาะกับการอยู่อาศัย ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ในตึกแถวที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้าไปพร้อมกัน หรือ อาศัยอยู่ในบริเวณที่เป็นตลาดสด สถานีตำรวจ ฯลฯ จะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย มีเสียงดังรบกวนปราศจากความสงบเงียบ ไม่เป็นผลดีต่อสุขภาพ

สำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมในซอย ส่วนใหญ่จะเป็นร้านขายของที่จำเป็น ต้องใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น ร้านขายของชำ และขายอาหาร ร้านขายดอกไม้และขายขนม ผลไม้ เป็นต้น ส่วนใหญ่พบในช่วงปากซอยใกล้ตลาดสด สำหรับร้านขายอาหารช่วงปากซอย ระดับของการบริการจะให้บริการกับพนักงาน ลูกจ้างในสำนักงาน หรือบริษัทต่าง ๆ ทั้งที่อยู่ ในซอยและที่อยู่ริมถนนสุขุมวิท ลักษณะของการจัดร้านอยู่ในสภาพดี ราคาอาหารต่ำสุดประมาณ 10 - 15 บาท และเนื่องจากร้านค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถว ทำให้มีปัญหาด้านที่จอดรถ แม้จะไม่มีปัญหาด้านการจราจรเพราะถนนมีความกว้างมาก แต่ก็ทำให้เกิดสภาพเกะกะกีดขวาง รวมถึงปัญหาการระบายน้ำริมถนนและการขายของริมทางเท้า ซึ่งน่าจะควรมีมาตรการแก้ไข ให้อยู่ในสภาพที่ดีกว่าที่เป็นอยู่

สุขุมวิท 57 : ซอยบ้านกล้วยเหนือ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 57 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 240 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทางรถยนต์วิ่งสวนกันไม่สะดวก ไม่มีทางเท้า ไหล่ทางกว้างแต่ขรุขระ ถนนเป็นหลุมเป็นบ่อ ไม่มีทางระบายน้ำ มีน้ำขังอยู่ตามริมถนน สุดซอยจอดที่อยู่อาศัยในตึกแถว

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 62 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 9 ประเภทหลัก ดังตาราง 57

ตาราง 57 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 57

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	3	4.84	4
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	8	12.90	2
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	3.23	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	4	6.45	3
9	ที่อยู่อาศัย	34	54.84	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	3	4.84	4
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	1	1.61	6

ตาราง 57 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
13	ที่ว่าง	4	6.45	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	3	4.84	4
16	สถานบันเทิงนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		62	100.00	

จากตาราง 57 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 57 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 34 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.84 ได้แก่

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 32 คูหา คิดเป็นร้อยละ 51.61

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 2 หลัง คิดเป็นร้อยละ 3.23

อันดับที่ 2 (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 8 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 12.90 ได้แก่ ร้านขายอาหาร (4.1)

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.45
ได้แก่ อู่ซ่อมรถ (8.1)

2) (13) ที่ว่าง จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.45 ได้แก่ อาคารตึกแถวว่าง
(13.2)

อันดับที่ 4 มี 3 ประเภทคือ

- 1) (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 3 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 4.48 ได้แก่
 - (2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.23
 - (2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.61
 - 2) (11) โรงงาน จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.48 ได้แก่ โรงทำน้ำแข็ง
(11.2)
 - 3) (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 3 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 4.84 ได้แก่
 - (15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.23
 - (15.3) ตลาดสด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.61
- อันดับที่ 5 (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.23 ได้แก่
- (6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.61
 - (6.5) ร้านขายส้วมถังลอย จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.61
- กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางตั้งแต่แสดงในแผนที่ 17 และ

ตาราง 58 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสรุปตัวที่ 57 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		3	4.84	3		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		8	12.90	1		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		1	1.61	4		-	1.61	3		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		1	1.61	4		-	-	-		3	4.84	2
9	ที่อยู่อาศัย		7	11.29	2		-	24.19	1		12	19.35	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		1	1.61	4		-	1.61	3		1	1.61	3
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		1	1.61	4		-	-	-		-	-	-
13	ที่ว่าง		-	-	-		-	6.45	2		-	-	-
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		3	4.84	3		-	-	-		-	-	-
16	สถานันทนาการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			25	40.32			21	33.87			16	25.81	

จากแผนที่ 13 ตาราง 57 และตาราง 58 ซอยสุขุมวิท 57 มีกิจกรรมประเภท ที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.84 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถว มีที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเพียง 2 หลัง หรือร้อยละ 3.32 รองลงมาเป็นกิจกรรม ประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 38.71 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 6.45

ซอยสุขุมวิท 57 เป็นซอยที่มีความยาวไม่มากนัก เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 55 โดยมี แนวของอาคารตึกแถววางตัวคั่นฉากกับตึกแถวริมถนนซอยเป็นตัวเชื่อม บริเวณหัวมุมทางแยก ริมถนนสุขุมวิทเป็นกลุ่มอาคารตึกแถวรอบ ๆ ตลาดสด กิจกรรมที่พบในอาคารตึกแถว ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ โรงน้ำแข็ง ฯลฯ ปะปนกับที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่ด้านหลัง อาคารตึกแถวริมถนนซอยทั้ง 2 ซ้างถนนเป็นอาคารตึกแถวใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ตึกแถวช่วงกลางซอยและท้ายซอยส่วนใหญ่เป็นอู่ซ่อมรถปะปนกับอาคารตึกแถวว่าง สภาพโดยทั่วไปของอาคารตึกแถวในซอยทรุดโทรมมาก ริมถนนมีซากรถและขยะ มีการซ่อมรถในถนน แต่เนื่องจากซอยนี้ไม่มีการสัญจรไป - มาของยานยนต์เนื่องจากไม่มีธุรกิจการค้าสำคัญในซอย ทำให้ไม่เป็นปัญหากับการจราจรในซอยมากนัก สภาพของซอยและกิจกรรมการใช้พื้นที่แตกต่าง จากซอยสุขุมวิท 55 ซึ่งอยู่ติดกันมาก ตึกแถวในซอยถูกทิ้งร้างเป็นส่วนใหญ่และอยู่ในสภาพ ทรุดโทรม หักพัง เป็นซอยตันที่มีสภาพไม่น่าอยู่อาศัย

สุขุมวิท 59 : ซอยบุญชนะ

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 59 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 320 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทาง รถยนต์วิ่งสวนกันได้พอดี ไม่มีทางเท้า ถนนซอยมีสภาพเป็นหลุม บ่อ ในขณะที่สำรวจพบว่า กำลังมีการปรับปรุงถนนซอย โดยขยายถนน ทำทางเท้าและปรับปรุงผิวจราจรใหม่ ในอนาคต ถนนซอยคงจะมีสภาพดี มีความกว้างมากขึ้นและเหมาะสมกับกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยเป็นย่าน ที่อยู่อาศัยหนาแน่น

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่า มีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 18 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 5 ประเภทหลัก ดังตาราง 59

ตาราง 59 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 59

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	—	—	—
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	2	11.11	3
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงร่มย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	—	—	—
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	11.11	3
9	ที่อยู่อาศัย	10	55.56	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	1	5.56	4
13	ที่ว่าง	3	16.67	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		18	100.00	

จากตาราง 59 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.56 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 9 หลัง คิดเป็นร้อยละ 50.00

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.56 คือ

บี.เค.คอร์ค

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 16.67

อันดับที่ 3 มี 2 ประเภทคือ

1) (3) ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.11
ได้แก่

(3.1) ปิมน้ำมัน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.56

(3.3) ปิมน้ำมัน จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.56

2) (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.11
ได้แก่

(8) บริษัทรถยนต์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.56

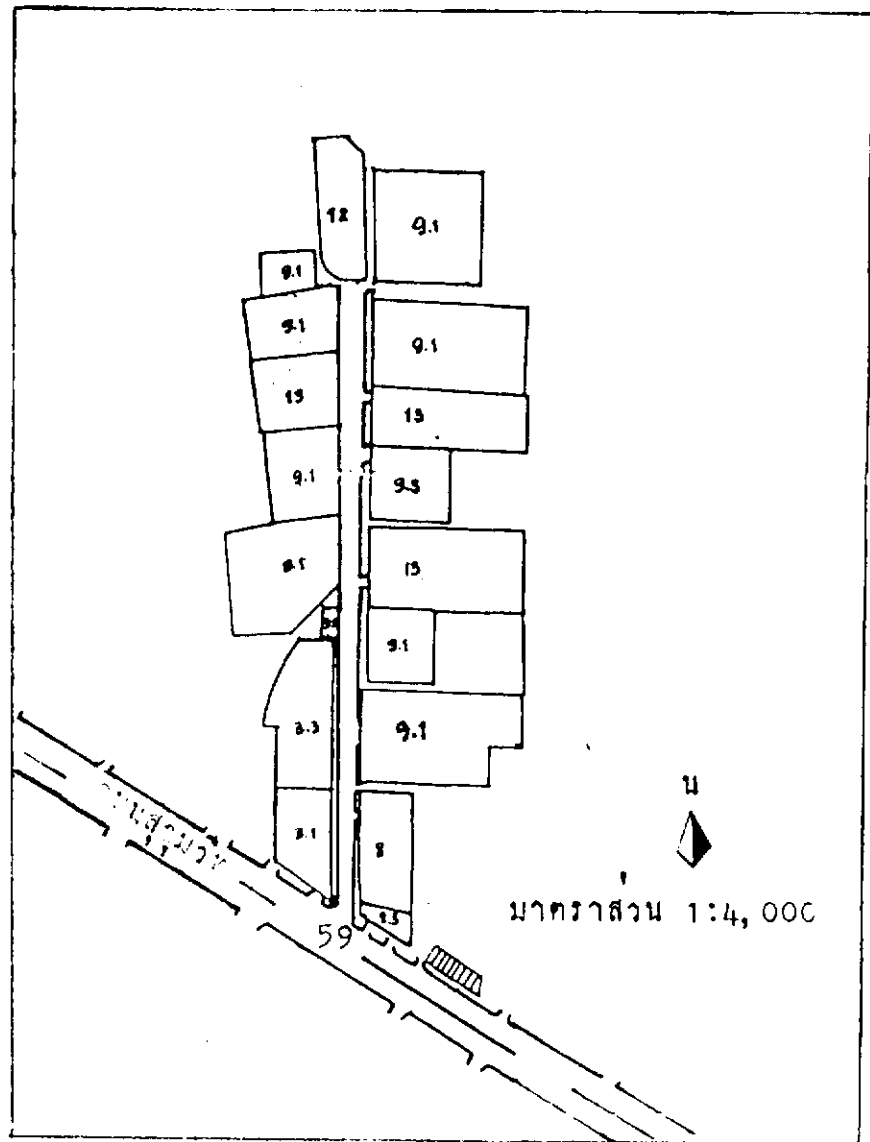
(8.3) โชว์รูมรถยนต์ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 5.56

อันดับที่ 4 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.56

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 18 และ

ตาราง 60

แผนที่ 18 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59



ตาราง 60 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในย่อยสุขุมวิท 59 ตามช่วงระยะเวลา

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน		2	11.11	1		-	-	-		-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ		-	-	-		-	-	-		-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงวัฒนธรรม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์		2	11.11	1		-	-	-		-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย		1	5.56	2		5	27.78	1		4	22.22	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
11	โรงงาน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ		-	-	-		-	-	-		1	5.56	3
13	ห้าง		-	-	-		1	5.56	2		2	11.11	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์		-	-	-		-	-	-		-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน		-	-	-		-	-	-		-	-	-
16	สถานบันเทิง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
17	โกดัง		-	-	-		-	-	-		-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย		-	-	-		-	-	-		-	-	-
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม		-	-	-		-	-	-		-	-	-
รวม			5	27.78			6	33.33			7	38.89	

จากแผนที่ 18 ตาราง 59 และตาราง 60 ซอยสุขุมวิท 59 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.56 ส่วนใหญ่เป็นบ้านคร่อมครัวเดียว รองลงมา เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า คิดเป็นร้อยละ 27.77 และกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 16.67

ช่วงปากซอย มีบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์และมีโชว์รูมด้านหน้าคือ บริษัทการวาทสกลจำกัด ตัวแทนจำหน่ายรถยนต์นิสสัน - ทัดสัน มีอยู่และอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ ในลักษณะของโรงงานขนาดใหญ่ กิจกรรมลักษณะนี้พบได้ตามถนนสายหลัก ตรงข้ามเป็นบ่อน้ำมัน ถัดเข้าไปเป็นบ่อน้ำมันขนาดใหญ่

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอย เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีอาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย 1 แห่ง สำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านคร่อมครัวเดียว และมีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ 3 แห่ง สภาพโดยทั่วไปเงียบสงบเหมาะกับการอยู่อาศัยมาก

สุขุมวิท 61 : ซอยเศรษฐบุตร

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 61 เป็นซอยตัน มีความยาวประมาณ 940 เมตร ถนนซอยมี 2 ช่องทางกว้างมาก รถยนต์วิ่งสวนกันได้สะดวก มีไหล่ทางกว้างเมื่อจอดรถแล้วไม่ทำให้การจราจรติดขัด มีทางเท้ากว้างริมถนนปลูกต้นไม้ให้ร่มเงา ถนนซอยอยู่ในสภาพดี สุดซอยมีซอยแยกด้านขวาเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 63 เป็นถนนขนาด 1 ช่องทาง บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยบ้านคร่อมครัวเดียว ถนนซอยแยกเป็นถนนส่วนบุคคลมีямเฝ้า

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 76 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 5 ประเภทหลัก ดังตาราง 61

ตาราง 61 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 61

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	—	—	—
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	—	—	—
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	—	—	—
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	—	—	—
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีรมย์	—	—	—
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	1.32	5
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	—	—	—
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	2.63	4
9	ที่อยู่อาศัย	66	86.84	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	—	—	—
11	โรงงาน	—	—	—
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	3.95	3
13	ที่ว่าง	4	5.26	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	—	—	—
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	—	—	—
16	สถานนันทนาการ	—	—	—
17	โกดัง	—	—	—
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	—	—	—
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	—	—	—
รวม		76	100.00	

จากตาราง 61 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 61 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 66 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 86.84 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 45 หลัง คิดเป็นร้อยละ 59.21

(9.5) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 19 คูหา คิดเป็นร้อยละ 25.00

(9.4) บ้านเช่า จำนวน 1 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.32

(9.7) หอพัก จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.32

อันดับที่ 2 (13) ที่ว่าง จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.26 ได้แก่

(13) ที่ว่าง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.95

(13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.32

อันดับที่ 3 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.95

อันดับที่ 4 (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.63

ได้แก่

(8.1) ตู้ซ่อมรถ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.32

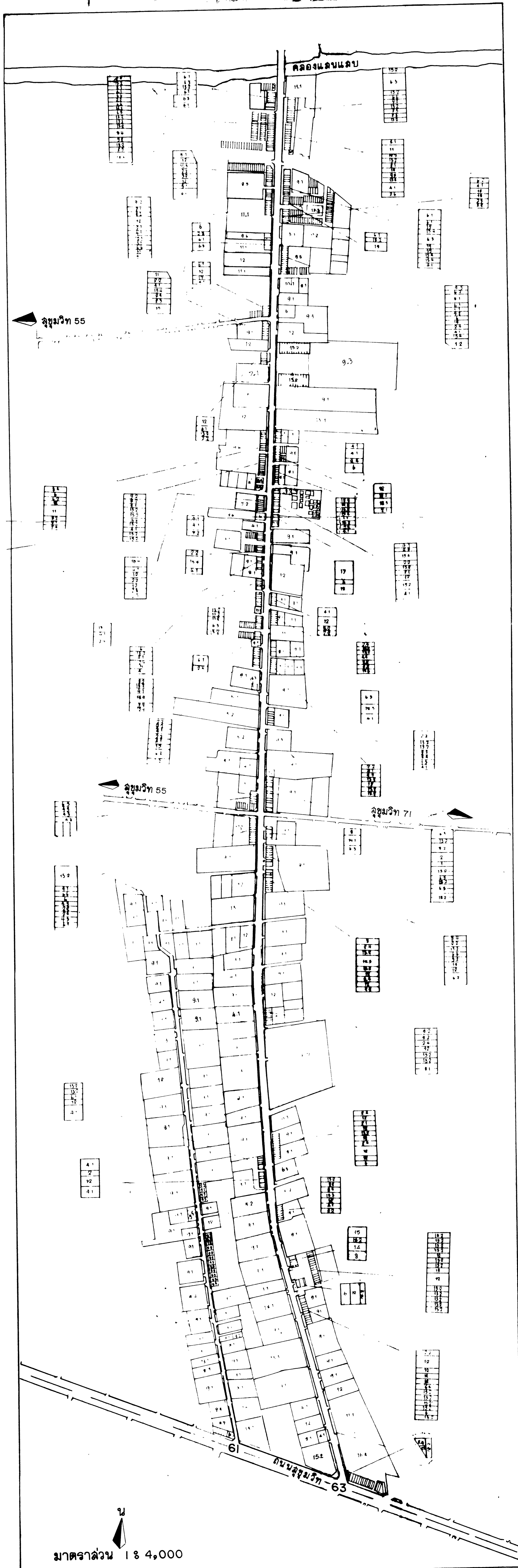
(8.4) ร้านขายอุปกรณ์รถยนต์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.32

อันดับที่ 5 (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 1 หน่วย คิดเป็น

ร้อยละ 1.32 ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ (6.3)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในซอยตามช่วงระยะทางทั้งสองในแผนที่ 19 และ

ตาราง 62



ตาราง 62 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในข้อสุ่มวิห 61 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงโรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	1	1.32	3	-	-	-	-	-	-	-	-
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1	1.32	3	-	-	-	-	-	-	-	-
9	ที่อยู่อาศัย	18	18	23.68	1	-	-	-	-	-	19	25.00	1
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	โรงงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	-	-	-	-	-	2	2.63	2	-	1	1.32	2
13	ที่ว่าง	3	3	3.95	2	-	-	-	-	-	1	1.32	2
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	สถานบันเทิง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	กิจการทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		23	30.26				32	42.11			21	27.63	

จากแผนที่ 19 ตาราง 61 และตาราง 62 ซอยสุขุมวิท 61 มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.84 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว มีทาวน์เฮาส์สร้างใหม่อยู่ริมถนนซอยจำนวน 19 คูหา เป็นสำนักงานธุรกิจ 1 คูหา นอกนั้นเป็นที่อยู่อาศัยทั้งหมด นับว่าเป็นซอยตันที่มีทาวน์เฮาส์อยู่ริมถนนซอยจำนวนมากที่สุด ทาวน์เฮาส์ที่พบมีการตกแต่งลวดลาย ให้คล้ายที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวมากที่สุด กันสาดทำเป็นมุลาคีเทคคล้ายหลังคาบ้านทรงไทย เป็นที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

กิจกรรมในอาคารตึกแถวพบตรงหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท เป็นร้านเฟอร์นิเจอร์และเครื่องสุขภัณฑ์ ถัดเข้าไปเป็นหอพักสตรี "สุ" ในอาคารแบบแฟลตขนาดใหญ่ ด้านตรงข้ามเป็นที่ว่าเดิมเป็นภัตตาคารขนาดใหญ่ ขณะสำรวจกำลังรื้อถอน นอกจากนี้มีร้านขายอุปกรณ์รถยนต์และซ่อมรถยนต์ขนาดใหญ่ และสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ในซอยไม่มีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า สภาพโดยทั่วไปจึงเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบรรยากาศสงบเงียบเหมาะกับการอยู่อาศัย

สุขุมวิท 63 : ซอยเอกมัย

ระบบถนนซอย

ซอยสุขุมวิท 63 เดิมเป็นซอยตัน ถนนซอยมี 2 ช่องทาง ไหล่ทางกว้าง มีทางเท้า 2 ด้าน ปัจจุบันปรับปรุงเป็นซอยผ่านตลอด มีสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กเชื่อมคลองแสนแสบปรับปรุงไหล่ทางและทางเข้า ขยายเป็นถนนขนาด 4 ช่องทาง อนุญาตให้จอดรถได้โดยแบ่งเป็นวันคู่และวันคี่ แต่โดยทั่วไปรถยนต์วิ่งเต็มทั้ง 4 ช่องทาง เนื่องจากในซอยมีรถยนต์จำนวนมากเพราะเป็นซอยเชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านซ้ายของถนนมีซอยแยกที่เป็นซอยเชื่อมซอยหลัก 3 ซอย คือ เชื่อมกับซอยสุขุมวิท 55 สองซอยและเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 61 หนึ่งซอย ด้านขวามีซอยแยกเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 71 ซอยแยกที่เป็นซอยเชื่อมเหล่านี้เป็นซอยขนาด 1 - 2 ช่องทาง ไม่ได้สัมผัสกับซอยหลักที่มีขนาดของถนนกว้างกว่า ทำให้การจราจรติดขัดตรงสี่แยกในซอยตรงที่มีซอยเชื่อมซอยหลัก ในปัจจุบันตรงบริเวณสี่แยกเชื่อมซอยสุขุม 55 และ 71 มีสัญญาณไฟจราจรติดตั้ง เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ขับขี่รถยนต์

และมีการขยายถนนซอยเชื่อมช่วงนี้เป็นถนนขนาด 2 ช่องทางกว้าง ไม่มีทางเท้า เพื่อลดปัญหาการจราจรในซอย

ปัจจุบันปรับระดับถนนซอยให้สูงขึ้นกว่าเดิมเพื่อป้องกันน้ำท่วมถนน แต่เนื่องจากถนนซอยหลักสูงกว่าถนนซอยแยกต่าง ๆ ทำให้มีน้ำท่วมตามซอยแยกเหล่านี้เมื่อมีฝนตก เป็นปัญหากับผู้อาศัยอยู่ในซอยแยกต่าง ๆ มาก และลักษณะเช่นนี้พบได้เสมอในซอยต่าง ๆ ที่ศึกษาในปัจจุบันกำลังมีการวางแผนตัดถนนสายรามอินทรา - เอกมัย โดยจะบังคับให้เวนคืนที่ดินบางส่วน เพื่อให้สามารถระบายน้ำจากถนนสุขุมวิทและเพชรบุรีตัดใหม่ได้คล่องตัวมากขึ้น ลักษณะ เช่นนี้อาจมีผลต่อสภาพถนนซอยเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะมีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยในอนาคต

กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์

จากการสำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2527 พบว่ามีกิจกรรมจำนวนทั้งหมด 413 หน่วย จัดเป็นประเภทได้ 19 ประเภทหลัก ดังตาราง 63

ตาราง 63 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยสุขุมวิท 63

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเขียน	7	1.69	10
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	54	13.08	2
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	6	1.45	11
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	48	11.62	4
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีรมย์	5	1.21	12
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	53	12.83	3
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	2	0.48	15
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	23	5.57	6
9	ที่อยู่อาศัย	55	13.32	1

ตาราง 63 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	5	1.21	12
11	โรงงาน	10	2.42	9
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	40	9.69	5
13	ที่ว่าง	48	11.62	4
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	4	0.97	13
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	21	5.08	7
16	สถานันทนาการ	1	0.24	16
17	โกดัง	3	0.73	14
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย	18	4.36	8
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	10	2.42	9
รวม		413	100.00	

จากตาราง 63 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 63 เรียงตามลำดับจากจำนวน
ที่มากที่สุดไปจนถึงจำนวนที่น้อยที่สุดมีดังต่อไปนี้

อันดับที่ 1 (9) ที่อยู่อาศัย จำนวน 55 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.32 ได้แก่

(9.1) บ้านครอบครัวเดี่ยว จำนวน 34 หลัง คิดเป็นร้อยละ 8.23

(9.2) ที่อยู่อาศัยในตึกแถว จำนวน 18 คูหา คิดเป็นร้อยละ 4.36

(9.3) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.78 คือ

ลลิวรรณคอร์รัท พี.ที.เพลส และอาคารไพ้งทาวเออร์คอนโดมิเนียม

อันดับที่ 2 (2) ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย จำนวน 54 หน่วย ใต้แก่

(2.2) ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 20 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.84

(2.4) ร้านเสริมสวย (หญิง) จำนวน 14 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.39

(2.1) ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย) จำนวน 6 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.45

(2.3) ร้านเสริมสวย (ชาย) จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.21

(2.9) ร้านซักรีด จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.73

(2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับความงามและเสื้อผ้า จำนวน 2 แห่ง
คิดเป็นร้อยละ 0.48

(2.5) ร้านนาฬิกา แว่นตา จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(2.6) ร้านเครื่องหนัง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

(2.8) ร้านขายของขวัญ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 3 (6) ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง จำนวน 53 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 12.83 ใต้แก่

(6.1) ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำนวน 14 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 3.39

(6) สำนักงานและบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง
จำนวน 13 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.15

(6.3) ร้านเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 11 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.66

(6.6) ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 6 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.45

(6.2) ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.21

(6.7) ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(6.4) ร้านขายเครื่องปั้นดินเผา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

(6.5) ร้านขายสัตว์เลี้ยง จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 4 มี 2 ประเภทคือ

1) (4) ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ จำนวน 48 หน่วย
คิดเป็นร้อยละ 11.62 ใต้แก่

(4.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 41 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 9.93

- (4.3) ร้านขายผลไม้ จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.21
- (4.4) ร้านขายขนม จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24
- (4.5) ร้านขายสุรา จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24
- 2) (13) ที่ว่าง จำนวน 48 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.62 แบ่งเป็น
 - (13.2) อาคารตึกแถวว่าง จำนวน 45 คูหา คิดเป็นร้อยละ 10.90
 - (13.1) ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.48 ซึ่งกำลัง

ก่อสร้างอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์

- (13) ที่ว่าง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 5 (12) สำนักงาน บริษัท ฯลฯ จำนวน 40 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.69

อันดับที่ 6 (8) ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 23 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.57 ได้แก่

- (8.1) อู่ซ่อมรถ จำนวน 9 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.18
- (8.4) ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ จำนวน 8 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.94
- (8) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ จำนวน 3 แห่ง

คิดเป็นร้อยละ 0.73

- (8.2) ร้านตกแต่งรถยนต์ จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.73

อันดับที่ 7 (15) ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 21 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.08 ได้แก่

- (15.4) ร้านขายเครื่องกระป๋อง จำนวน 11 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.66
- (15.2) ซูเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97
- (15) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน จำนวน 3 แห่ง

คิดเป็นร้อยละ 0.73

- (15.1) ร้านขายของชำ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48
- (15.3) ตลาดสด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 8 (18) ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ อนามัย จำนวน 18 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.36 ได้แก่

(18.3) คลินิก จำนวน 9 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.18 เป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไป

4 แห่ง หัตถแพทย์คลินิก 3 แห่ง คลินิกเด็ก 1 แห่ง และสัตวแพทย์คลินิก 1 แห่ง

(18.2) ร้านขายยา จำนวน 8 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.94

(18.1) สถานบริหารร่างกาย จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ เกรซคลับ

อันดับที่ 9 มี 2 ประเภทคือ

1) (11) โรงงาน จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.42 ได้แก่

(11.1) โรงไม้ จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.45

(11) โรงงาน จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.97

2) (19) กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม จำนวน 10 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.42

ได้แก่

ร้านขายยาและขายหนังสือ จำนวน 2 ร้าน

ร้านขายยา เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องใช้ในบ้าน ขนม เครื่องดื่ม อาหารสำเร็จรูป

จำนวน 1 ร้าน

คลินิกรักษาโรคทั่วไปและเป็นสำนักงานบ้านและที่ดิน จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างและเป็นสำนักงานตกแต่งภายใน จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายเครื่องเขียน เครื่องหนังและขนม จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหาร ขนม ตัดเสื้อผ้า (หญิง) และเป็นสำนักงานตกแต่งภายใน จำนวน

1 ร้าน

ร้านขายอาหารและติดตั้ง ป้อม วิทย์ เทปติตรกยนต์ จำนวน 1 ร้าน

ร้านขายอาหารและซ่อมนาฬิกา แวนตา จำนวน 1 ร้าน

ร้านเสริมสวยและตัดเสื้อผ้า (หญิง) จำนวน 1 ร้าน

อันดับที่ 10 (1) ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง จำนวน 7 หน่วย

คิดเป็นร้อยละ 1.69 ได้แก่

(1.1) ร้านถ่ายรูป จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.73

(1.2) ร้านแสดงภาพเขียน จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(1) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องเสียง จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24

(1.3) ร้านวิดีโอ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 11 (3) ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน จำนวน 6 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.45 ได้แก่

(3.1) ปิมน้ำมัน จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97

(3.2) ร้านแก๊ส จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

อันดับที่ 12 มี 2 ประเภทคือ

1) (5) ธุรกิจการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรมย์ จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ

1.21 ได้แก่

(5.2) โรงแรม จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.97 คือ โรงแรม 999

ทอยโฮเต็ล ไคมอน โฮเต็ลและนิว 34 โมเต็ล

(5.1) อาม อบ นวด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ ซีชาร์พาเลข แอนด์ซันไลท์ อาม อบ นวด

2) (10) ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน จำนวน 5 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.21 ได้แก่

(10.1) ธนาคาร จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.73 คือ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารเอเซียทรัสต์จำกัด และธนาคารศรีนคร

(10) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเงินและเครดิตการ์ด จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ บริษัทแนตแอนด์โก

(10.3) โรงรับจำนำ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ โรงรับจำนำ เอกมัย-สงหัต

อันดับที่ 13 (14) ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์ จำนวน 4 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.97 ได้แก่

(14.2) ร้านหนังสือ จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.48

(14) บริษัทธุรกิจการพิมพ์ จำนวน 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 0.24

(14.1) ฐานเครื่องเขียน จำนวน 1 ฐาน คิดเป็นร้อยละ 0.24

อันดับที่ 14 (17) โกดัง จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.73

อันดับที่ 15 (7) หน่วยงานราชการและสถาบัน จำนวน 2 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.48 ได้แก่

(7.1) หน่วยงานราชการ จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ โรงพิมพ์-

สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

(7.3) สถานทูต จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.24 คือ สถานทูตจอร์แดน

อันดับที่ 16 (16) สถานบันเทิงนันทนาการ จำนวน 1 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.24 ได้แก่

สนามสเก็ต (16.4)

กิจกรรมที่สำรวจพบกระจายอยู่ในช้อยตามช่วงระยะทางดังแสดงในแผนที่ 19 และ

ตาราง 64

ตาราง 64 แสดงการจัดอันดับประเภทของกิจกรรมในหอสมุดวิทย์ 63 ตามช่วงระยะทาง

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	ช่วงที่ 1	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 2	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่	ช่วงที่ 3	จำนวน	ร้อยละ	อันดับที่
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	-	-	-	-	-	4	0.97	8	-	3	0.73	11
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	7	1.69	5	5	-	21	5.08	1	-	26	6.30	2
3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	1	0.24	9	9	-	2	0.48	10	-	3	0.73	11
4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม และบริการ	6	1.45	60	60	-	21	5.08	1	-	21	5.08	3
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	2	0.48	8	8	-	3	0.73	9	-	-	-	-
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	8	1.94	4	4	-	15	3.63	3	-	30	7.26	1
7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	1	0.24	9	9	-	-	-	-	-	1	0.24	13
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	0.48	8	8	-	10	2.42	5	-	11	2.66	7
9	หัตถอุตสาหกรรม	19	4.60	1	1	-	21	5.08	1	-	15	3.63	4
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	0.24	9	9	-	1	0.24	11	-	3	0.73	11
11	โรงงาน	1	0.24	9	9	-	2	0.48	10	-	7	1.69	10
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	16	3.87	2	2	-	11	2.66	4	-	13	3.15	6
13	ที่ว่าง	10	2.42	3	3	-	17	4.12	2	-	21	5.08	3
14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียน และสิ่งพิมพ์	1	0.24	9	9	-	1	0.24	11	-	2	0.48	12
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	2	0.48	8	8	-	5	1.21	7	-	14	3.39	5
16	สถานพัฒนาการ	1	0.24	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-
17	โกดัง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.73	11
18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	3	0.73	7	7	-	7	1.69	6	-	8	1.94	9
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	-	-	-	-	-	1	0.24	11	-	9	2.18	8
รวม		81	19.61				142	34.38			190	46.00	

จากแผนที่ 19 ตาราง 63 และตาราง 64 ชอยสุภูมิ 63 มีกิจกรรมประเภท
ธุรกิจการค้า จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 74.58 รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
คิดเป็นร้อยละ 13.32 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและที่อยู่อาศัยในตึกแถว
ริมถนนซอยไม่มีอาคารพาณิชย์ รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 11.62
และกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 0.48

กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและ
การตกแต่งร่างกาย ได้แก่ ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านซักรีด ร้านเครื่องหนัง
ร้านนาฬิกา แว่นตา ฯลฯ รองลงมาเป็นธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง ได้แก่
ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านเฟอร์นิเจอร์ สำนักงานออกแบบและ
ตกแต่งภายใน ร้านขายต้นไม้ ฯลฯ รองลงมาเป็นธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่ม
และบริการ สำนักงานธุรกิจต่าง ๆ ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์ ร้านเครื่องกระป๋อง
ร้านขายของชำ ร้านขายยา คลินิก โรงไม้ กิจกรรมเหล่านี้พบว่ามีตั้งแต่กิจการขนาดเล็ก
ในอาคารตึกแถวจนถึงกิจการขนาดใหญ่ในอาคารสำนักงานกระจายอยู่ตลอดซอย ปะปนไปกับ
ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ที่อยู่อาศัยในตึกแถวและที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด การให้บริการ
จะให้บริการกับคนทั่ว ๆ ไปในซอยและคนจากที่อื่น ๆ โดยเฉพาะร้านอาหารในซอยเป็นที่นิยม
ของลูกค้าจากที่ต่าง ๆ โดยเฉพาะจากพนักงาน ลูกจ้างที่ทำงานในบริษัท ห้างร้าน สำนักงาน
ที่ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และที่ตั้งอยู่ในซอยซึ่งมีจำนวนมาก ร้านอาหารส่วนใหญ่
จะเป็นอาคารตึกแถว ไม่มีที่จอดรถ ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงกลางวันนอกเหนือ
จากช่วงเช้าและช่วงเย็น

ในซอยมีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด 3 แห่ง ที่สำคัญคือ อาคารไผ่กิ่ง ทาวเวอร์
จำนวน 2 อาคาร สูงกว่า 30 ชั้น มีผลทำให้กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในซอยหนาแน่นมาก
พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยเป็นอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เช่นกัน นอกจากนี้ยังมีที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ชุมแออัด โรงเรียนอนุบาล และตึกแถว
ประกอบธุรกิจการค้าขนาดเล็กใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน กิจกรรมในซอยจึงมีจำนวนมาก
ทั้งที่อยู่ริมถนนซอยและที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอย ซึ่งแตกต่างไปจากซอยอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะ

ช่วงทางระหว่างซอยสุขุมวิท 55 กับซอยสุขุมวิท 63 และช่วงทางระหว่างซอยสุขุมวิท 63 กับซอยสุขุมวิท 71 มีมาก ทำให้ซอยแยกต่าง ๆ มีความยาวมาก ตามซอยแยกเหล่านี้มีประชาชนเข้าไปตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยหนาแน่น ซอยแยกส่วนใหญ่ถนนซอยแคบขนาด 1 - 2 ช่องทาง คดเคี้ยวไปมา ขาดระบบการเชื่อมโยงที่ดี แต่ซอยแยกเหล่านี้สามารถลักไปออกยังซอยสุขุมวิท 71 ได้ แม้จะช่วยระบายความยาวจากซอยสุขุมวิท 63 ได้ แต่ก็ไม่คล่องตัวเท่าที่ควร จึงมีปัญหาด้านการจราจรเช่นเดียวกับซอยหลัก ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตตามธรรมชาติของเมืองโดยไม่มี การวางแผนล่วงหน้า แต่อย่างไรก็ตามประชาชนส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ในซอยแยกเหล่านี้ต่างก็มาใช้บริการจากร้านค้าในซอยหลัก โดยเฉพาะตลาดสดเอ็กมัยจัดเป็นศูนย์กลางของประชาชนที่อาศัยอยู่ในช่วงท้ายซอยและในซอยแยกต่าง ๆ และเป็นกิจกรรมที่ดึงดูดกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าให้มาตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวจึงจับกลุ่มกันหนาแน่นมากบริเวณรอบ ๆ ตลาดสด

ช่วงปากซอย บริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิทเป็นรูปเบอว์มาร์เกิดขนาดใหญ่คือสหกรณ์กรุงเทพ จำกัด สาขาเอ็กมัย ตรงข้ามเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าเป็นร้านขายยา ร้านเสริมสวย สำนักงานจัดหางานและรับสอนขับรถยนต์ ถัดเข้าไปเป็นสนามสเกต "สุขุมวิท โรลลิง สเกต" ในช่วงปากซอย กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยว สำนักงานในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวปะปนกับอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เช่น ธนาคารกสิกรไทย สถานบริหารร่างกาย โรงแรม่านรูด 2 แห่ง ร้านขายอาหารขนาดใหญ่ สถานทูตจอร์แดน ร้านขายต้นไม้ มีที่ว่างกำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ กิจกรรมที่พบเป็นสำนักงานธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน อุปกรณ์รถยนต์ และยังมีอาคารตึกแถวว่างอีก 13 คูหา ช่วงปากซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่หนาแน่นมาก เพราะเป็นกิจกรรมในสถานประกอบการขนาดใหญ่ มีที่จอดรถพร้อม แตกต่างจากช่วงกลางซอย และช่วงท้ายซอย และแตกต่างไปจากซอยอื่นที่กิจกรรมการใช้พื้นที่ช่วงปากซอยส่วนมากจะหนาแน่นกว่ากิจกรรมการใช้พื้นที่ในช่วงอื่น ๆ

ช่วงกลางซอยและช่วงท้ายซอยเป็นช่วงที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่น โดยเฉพาะธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถว เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายเครื่องกระป๋อง ร้านขายผลไม้ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านเครื่องเขียน ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านขายอุปกรณ์รถยนต์ ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้า อาบอบนวด โรงแรม คลินิก โรงงาน โกดัง ร้านขายของชำ ฯลฯ ช่วงท้ายซอยเป็นช่วงที่มีอาคารตึกแถวหนาแน่น โดยเฉพาะรอบ ๆ ตลาดสด เป็นตึกแถวประกอบ ธุรกิจการค้าขนาดเล็กใช้อยู่อาศัยไปพร้อมกัน กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสมพบมากในช่วงนี้ ได้แก่ ร้านขายของชำและขายหนังสือ ร้านขายของชำและขายขนม ผลไม้ อาหารไปพร้อมกัน ร้านตัดเสื้อผ้าสตรีและเป็นสำนักงานออกแบบตกแต่งภายในและขายอาหารไปพร้อมกัน ร้านเครื่องเขียน ขายขนม และขายรองเท้า เป็นต้น ในช่วงท้ายซอยมีโรงไม้ขนาดใหญ่หลายแห่ง ธนาคาร 2 แห่ง คือ ธนาคารศรีนคร และธนาคารเอเซียทรัสต์จำกัด นอกจากนี้มีสำนักงานธุรกิจอาคารตึกแถวและในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว รวมทั้งอาคารชุดอีก 2 แห่ง

ในซอยมีบ่อน้ำมัน 4 แห่ง กระจายอยู่ตลอดซอย ลักษณะของกิจกรรมเป็นกิจกรรมที่พบได้ตามถนนสายหลัก ซอยสุขุมวิท 63 จึงเป็นย่านธุรกิจการค้าสำคัญย่านหนึ่ง สภาพเช่นนี้ทำให้ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย เพราะความพลุกพล่าน จอแจของผู้คนและยานพาหนะในซอยมีจำนวนมาก ผุ่น ครันจากท่อไอเสียและปัญหาการจราจรทั้งติดขัดตลอดทั้งวันไม่เป็นผลดีต่อสุขภาพ ในซอยไม่มีที่จอดรถ สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ ซึ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของคนเมือง ทำให้พื้นที่ริมถนนมีแต่อาคารสิ่งปลูกสร้างเรียงไปตามแนวยาวของถนน ในซอยมีที่ว่างเพียง 1 แห่ง มีโครงการก่อสร้างอาคารตึกแถวในอนาคต แนวโน้มการใช้พื้นที่ในซอยเป็นธุรกิจการค้าเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับในซอยยังมีอาคารตึกแถวว่างจำนวนมากรวมทั้งที่ว่างที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถวและทาวน์เฮาส์ ลักษณะเช่นนี้มีผลต่อการใช้พื้นที่ในซอยหนาแน่นมากขึ้น จำเป็นต้องมีการวางแผนเกี่ยวกับการจราจร สาธารณูปโภค ปัญหาการกำจัดของเสีย ปัญหาน้ำท่วม ปัญหาการจราจร และซ่อมรถในถนนและบนทางเท้า ปัญหาหาบเร่แผงลอย บริเวณบนทางเท้า ซึ่งนับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น เป็นปัญหาต่อความเป็นอยู่และการพัฒนาพื้นที่ในซอยในอนาคต

วิเคราะห์สรุปรวมทุกข้อ

จากการวิเคราะห์กิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ของแต่ละข้อ ดังที่กล่าวมา สามารถสรุปกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63 ได้ว่า ขอยผ่านตลอด ทั้ง 3 ข้อคือ ซอยสุขุมวิท 3 21 และ 63 มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด ประมาณร้อยละ 75 นอกนั้นเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย ที่ว่างและหน่วยงานราชการและสถาบัน ส่วนกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยต้นส่วนใหญ่ กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด ประมาณร้อยละ 50 นอกนั้นเป็นกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ดังตาราง 65

ตาราง 65 แสดงค่าร้อยละของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63

ซอยที่	ค่าร้อยละของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย			
	ที่อยู่อาศัย	ธุรกิจการค้า	หน่วยงานราชการและสถาบัน	ที่ว่าง
3	10.39	75.32 ⁺	2.60	11.69
5	52.17 ⁺	30.43	8.70	8.70
7	61.54 ⁺	34.61	3.85	-
9	12.50	45.83 ⁺	4.17	37.50
11	44.87	51.28 ⁺	-	3.85
13	67.86 ⁺	19.64	-	12.50
15	58.93 ⁺	28.57	7.14	5.36
17	60.00 ⁺	20.00	-	20.00
19	28.07	57.90 ⁺	5.26	8.77
21	12.77	79.43 ⁺	1.42	6.38
23	33.33	56.59 ⁺	2.33	7.75
25	42.11	52.63 ⁺	5.26	-
27	82.81 ⁺	18.18	-	-

ตาราง 65 (ต่อ)

ชื่อย่อ	ค่าร้อยละของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอย			
	ที่อยู่อาศัย	ธุรกิจการค้า	หน่วยงานราชการและสถาบัน	ที่ว่าง
29	68.18 ⁺	18.18	9.09	4.55
31	70.09 ⁺	16.23	1.71	11.97
33	27.87	42.62	6.56	22.95
33/1	9.09	75.76 ⁺	-	15.15
35	72.41 ⁺	17.25	-	10.34
39	41.30	35.88	2.17	20.65
41	73.91 ⁺	17.39	4.35	4.35
43	72.50 ⁺	20.00	-	7.50
45	60.00 ⁺	20.00	-	20.00
47	82.93 ⁺	17.07	-	-
49	54.59 ⁺	35.74	0.97	8.70
51	51.16 ⁺	44.19	-	4.65
53	72.06 ⁺	16.68	-	11.76
55	24.76	62.21 ⁺	1.30	11.73
57	54.84 ⁺	38.71	-	6.45
59	55.56 ⁺	27.77	-	16.67
61	86.84 ⁺	7.90	-	5.26
63	13.32	74.58 ⁺	0.48	11.62

+ หมายถึง กิจกรรมที่มีจำนวนมากที่สุด

จากตาราง 65 จะเห็นได้ว่ากิจกรรมในซอยผ่านตลอดและซอยตันมีความแตกต่างกัน ในซอยตันส่วนใหญ่มีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ส่วนซอยผ่านตลอดมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ แต่มีซอยบางซอยที่มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากกว่ากิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ซอยสุขุมวิท 9 11 19 23 25 33 33/1 และ 55 ซอยเหล่านี้มีสภาพของซอยแตกต่างไปจากซอยอื่น ๆ คือ เป็นซอยที่เกิดขึ้นใหม่ ได้แก่ ซอยสุขุมวิท 9 33/1 และ 25 เป็นซอยที่มีความยาวไม่มากนัก ในซอยมีอาคารตึกแถวสร้างใหม่เป็นจำนวนมาก กิจกรรมที่พบเป็นธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมีน้อยหรือไม่มีเลย ส่วนซอยตันที่เหลือเป็นซอยที่มีการเชื่อมโยงที่ดี อยู่ใกล้กับซอยผ่านตลอดและมีซอยแยกเชื่อมกับซอยผ่านตลอดหรือซอยหลักอื่น ๆ หลายซอย ทำให้มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก โดยเฉพาะซอยสุขุมวิท 55 ถนนซอยมีขนาด 6 ช่องทาง กิจกรรมการใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นย่านธุรกิจการค้า

การใช้ที่ดินในซอยเป็นแบบผสม คือ มีการปะปนกันของกิจกรรมการใช้พื้นที่ประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัย ธุรกิจการค้าและหน่วยงานราชการและสถาบัน ไม่มีการแบ่งย่านของ การใช้ที่ดินอย่างชัดเจน ในซอยผ่านตลอด กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจะเรียงตัวตามแนวถนนปะปนกับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยและกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ดังตาราง 66

ตาราง 66 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยผ่านตลอด (สุขุมวิท 3 21 และ 63)

อันดับที่	รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
					1	2	3
1	2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	93	14.74	+++	+	++
2	4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ	83	13.15	+++	++	+
3	9	ที่อยู่อาศัย	81	12.84	+	+++	++
4	6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง	68	10.78	+	++	+++
5	13	ที่ว่าง	66	10.46	+	++	+++
6	12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	62	9.83	+++	++	++
7	8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	30	4.75	+	++	+++
8	15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้					
		ในบ้าน	28	4.44	++	+	+++
9	18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	26	4.12	++	+++	+++
9	19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	26	4.12	+++	+	++
10	10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	13	2.06	++	++	+++
11	1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพถ่าย ภาพเขียน และ					
		เครื่องเสียง	10	1.58	++	+++	++
11	3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	10	1.58	++	++	+++
11	11	โรงงาน	10	1.58	+	++	+++
12	5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงเรีงรมย์	9	1.43	++	+++	+
13	7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	6	0.95	+++	++	+++
14	14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์	5	0.79	+++	++	+++

ตาราง 66 (ต่อ)

อันดับที่	รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
					1	2	3
15	17	โกดัง	4	0.63	++	-	+++
16	16	สถานนันทนาการ	1	0.16	+++	-	-
รวม			631	100.00			

ช่วงที่ 1 2 และ 3 หมายถึง ช่วงปากซอย กลางซอยและช่วงท้ายซอย

+++ หมายถึง จำนวนที่มากที่สุด

++ หมายถึง จำนวนมากรองลงมา

+ หมายถึง จำนวนที่น้อยที่สุด

- หมายถึง สำนวนไม่พบ

จากตาราง 66 กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยผ่านตลอดเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 75.75 กิจกรรมที่มีจำนวนมากที่สุดได้แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย รองลงมาเป็นธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ กิจกรรมที่มีจำนวนน้อยที่สุดเป็นกิจกรรมประเภทนันทนาการคือ สนามสเก็ต ไม่ปรากฏว่ามีสนามเด็กเล่นสวนสาธารณะหรือสนามกีฬาในซอย กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าส่วนใหญ่พบกระจายอยู่ทั้งช่วงปากซอย กลางซอยและท้ายซอย ส่วนกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 13.00 ส่วนใหญ่จับกลุ่มกันหนาแน่นในช่วงกลางซอย ส่วนกิจกรรมประเภทที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 10.46 พบหนาแน่นในช่วงท้ายซอย กิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน คิดเป็นร้อยละ 0.95 พบหนาแน่นในช่วงปากซอยและท้ายซอย ในซอยผ่านตลอดทั้ง 3 ซอยมีสถานนันทนาการเพียง 1 แห่ง คือ สนามสเก็ต ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 63 ไม่ปรากฏสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬาในซอย

กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอยผ่านตลอดพบว่าส่วนใหญ่เป็นกิจการในอาคารตึกแถว ใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปพร้อมกัน การใช้ประโยชน์ของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมีจำนวนน้อย ดังตาราง 67

ตาราง 67 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ในซอยผ่านตลอด

ประเภทของกิจกรรม อาคารและการใช้ประโยชน์	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
			1	2	3
กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า	478	75.75	++	+	+++
อาคารตึกแถว	383	60.70	++	+	+++
บ้านครอบครัวเดี่ยว	37	5.86	+	+++	++
อาคารสำนักงาน	30	4.75	+++	+	++
โรงแรม	6	0.95	++	+++	+
อื่น ๆ	22	3.49	+	++	+++
ที่อยู่อาศัย	82	13.00	+	++	++
บ้านครอบครัวเดี่ยว	54	8.56	++	++	+
อาคารตึกแถว	22	3.49	+	++	+++
อาคารชุด	5	0.79	++	+++	+++
บ้านเช่า	1	0.16	-	-	+++
ที่ว่าง	66	10.46	+	++	+++
อาคารตึกแถวว่าง	57	9.03	+	++	+++
ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง	7	1.11	+	++	+++
ที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	2	0.32	-	+++	+++

ตาราง 67 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม อาคารและการใช้ประโยชน์	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
			1	2	3
หน่วยงานราชการและสถาบัน	5	0.79	+++	++	+++
รวม	631	100.00			

ช่วงที่ 1 2 และ 3 หมายถึง ช่วงปากซอย กลางซอยและท้ายซอย ตามลำดับ

+++ หมายถึง จำนวนที่มากที่สุด

++ หมายถึง จำนวนมากรองลงมา

+ หมายถึง จำนวนน้อยที่สุด

- หมายถึง สำนวนไม่พบ

จากตาราง 67 การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นสถานประกอบธุรกิจการค้ามีจำนวนมากที่สุด คือ ร้อยละ 75.75 ส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวใช้อยู่อาศัยไปพร้อมกัน คิดเป็นร้อยละ 60.70 จับกลุ่มกันหนาแน่นในช่วงท้ายซอยและช่วงปากซอย โดยเฉพาะรอบ ๆ ตลาดหรือธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่ รองลงมาเป็นธุรกิจการค้าในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว อาคารสำนักงาน โรงแรมและอาคารลักษณะอื่น ๆ ที่สร้างขึ้นเพื่อใช้สำหรับกิจกรรมเฉพาะอย่าง เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดสด โกดัง ปั้มน้ำมัน ร้านอาหาร กิจการคารaoke โฮว์มเธียเตอร์ ตู้ซ่อมรถ เป็นต้น การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 13.00 ส่วนใหญ่เป็นบ้านครอบครัวเดี่ยว รองลงมาเป็นอาคารตึกแถว อาคารชุดและบ้านเช่า แสดงให้เห็นว่าอาคารส่วนใหญ่ในซอยเป็นอาคารตึกแถวใช้เป็นสถานประกอบธุรกิจการค้าและใช้อยู่อาศัยไปพร้อมกัน อาคารตึกแถวจะวางตัวเป็นแนวลำยาวกำแพงริมถนนซอย มีอาคารตึกแถวจำนวนน้อย คิดเป็นร้อยละ 3.49 เท่านั้นที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว การใช้ประโยชน์อาคารไม่มีการควบคุม ตึกแถวจึงเป็นทั้งสำนักงาน ร้านค้า โกดัง โรงงาน คลินิก ฯลฯ

มีอาคารสำนักงานจำนวนน้อย ไม่มีการแยกที่อยู่อาศัยจากที่ทำงานและย่านธุรกิจการค้า การใช้ที่ดินในซอยจึงเป็นแบบผสม ในซอยจึงเป็นทั้งย่านธุรกิจการค้าและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากไปพร้อมกัน อาคารตึกแถวในซอยทำให้กิจกรรมและอาคารในซอยหนาแน่นมาก เนื่องจากการสร้างตึกแถวใช้พื้นที่ไม่มากแต่ได้อาคารหลายคูหา การก่อสร้างอาคารทำได้ง่าย เพราะมีแบบสำเร็จรูป ไม่ต้องการความประณีตและการตกแต่งลวดลายมากนัก จึงมีอาคารประเภทนี้ปรากฏอยู่ตามแนวถนนทั่ว ๆ ไป แม้แต่ถนนซอย การใช้ประโยชน์อาคารไม่มีการควบคุม ในอาคารหนึ่ง ๆ จึงมีกิจกรรมตั้งแต่ 2 ประเภทขึ้นไปคือ เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้า บางแห่งมีกิจกรรมหลาย ๆ ประเภทในอาคารคูหาเดียว ปัญหาที่ตามมาคือ ปัญหาสภาพแวดล้อม ปัญหาจราจร ทั้งนี้เพราะตึกแถวโดยทั่วไปจะมีโครงสร้างทึบ มีช่องทางให้แสงสว่างเข้าได้น้อย อากาศถ่ายเทไม่สะดวก เนื้อที่ใช้สอยน้อยทำให้ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ไม่มีที่จอดรถทำให้ไม่เหมาะที่จะเป็นอาคารในย่านธุรกิจการค้า แต่เนื่องจากเป็นอาคารที่นิยมกันแพร่หลายจึงจำเป็นต้องปรับปรุงสภาพโดยทั่วไปให้เหมาะสมที่จะเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและสถานประกอบธุรกิจการค้า กล่าวคือ การเว้นช่องของอาคารให้เป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นหรือสนามกีฬา รันแนวอาคารให้ห่างจากแนวถนนเพื่อเป็นที่จอดรถและปลูกต้นไม้ทางเท้าจะช่วยให้สภาพโดยทั่วไปน่าอยู่มากขึ้น ลดปัญหาตึกแถวเป็นกำแพงริมถนนทึบกันทางลมและทำให้มีการถ่ายเทอากาศเสียจากท่อไอเสียรถยนต์มากขึ้น การจัดย่านสำหรับกิจกรรมบางประเภทอาจทำได้โดยการควบคุมอาคารและการใช้ประโยชน์ เช่น อาคารตึกแถวที่เป็นโรงงาน โรงน้ำแข็ง ตู้ซ่อมรถหรือร้านแก๊ส ควรจะมีลักษณะที่เหมาะสมกับกิจกรรม เช่น ความแข็งแรงของโครงสร้างอาคารควรแตกต่างจากอาคารตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยทั่วไป รวมทั้งต้องคำนึงถึงความปลอดภัยจากการเผาไหม้ ความร้อน เขม่า คับแฉะและเสียง เป็นต้น

การที่ในซอยมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่นมาก ทำให้การใช้ที่ดินไม่ได้สัดส่วนกัน เนื่องจากมีกิจกรรมบางประเภทมากเกินไปในขณะที่กิจกรรมบางประเภทไม่มี กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าหนาแน่นทำให้ในซอยมีผู้คนพลุกพล่าน ยวดยานคับคั่ง จอแจ ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ในขณะเดียวกันชุมชนจะขาดกิจกรรมประเภทหน่วยงานราชการและสถาบัน ที่จำเป็นต้องมีชีวิตประจำวัน เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง รวมถึงตลาดสด สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ฯลฯ ผู้อยู่อาศัยในซอยต้องไปใช้บริการเหล่านี้จากย่านอื่น ๆ ของเมือง ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร

ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบในซอยไม่เป็นแหล่งชุมชนแออัด ชุมชนแออัดในซอยส่วนมากจะอยู่หลังอาคารตึกแถวริมถนน หรืออยู่ลึกจากแนวถนนเข้าไป กิจกรรมที่พบในช่วงท้ายซอยได้แก่ ธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถว ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวและโรงไม้ เป็นต้น

การใช้ที่ดินในซอยโดยทั่วไปไม่มีการแยกสถานที่ทำงานหรือร้านค้าออกจากที่อยู่อาศัย ในซอยจึงมีอาคารสำนักงานจำนวนน้อย การใช้ที่อยู่อาศัยเป็นสำนักงานและร้านค้าทำให้มีการดัดแปลงที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเป็นสถานประกอบการและอยู่อาศัยไปพร้อมกัน ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในซอยที่ใช้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวลดลงเรื่อยๆ ๑ บางส่วนย้ายออกจากพื้นที่ มีอาคารตึกแถวเข้ามาแทนที่สังเกตได้จากโครงการก่อสร้างในซอยจะเป็นอาคารตึกแถว ทาวน์เฮาส์และอาคารชุดมากกว่าเป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทำให้แนวโน้มการใช้ที่ดินในซอยเป็นย่านธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมและปัญหาด้านการจราจรในซอยมากกว่าที่เป็นอยู่ จึงควรจะได้มีการควบคุมกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ในซอยต่อไป เพื่อให้การใช้ที่ดินในซอยไม่เป็นปัญหากับพื้นที่ ในขณะเดียวกันก็เอื้อต่อการอยู่อาศัยและการประกอบกิจกรรมของประชากรเมือง

การที่ซอยต่าง ๆ ขาดการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ และมีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าเรียงตามแนวยาวของถนน ทำให้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร พื้นที่หลังอาคารตึกแถวส่วนใหญ่จึงเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย หรือกิจกรรมที่ไม่ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ กิจกรรมการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยผ่านตลอดปรากฏดังตาราง 68

ตาราง 68 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยผ่านตลอด

ประเภทของกิจกรรม	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	37	69.81
ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	23	43.40
ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	6	11.32
ชุมชนแออัด	4	7.55
ทาวน์เฮาส์	3	5.66
อาคารชุด	1	1.89
กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า	9	16.98
ตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า	7	13.21
ตลาดสด	1	1.89
โรงงาน	1	1.89
สถาบัน		
โรงเรียน	2	3.77
ไม่สามารถสำรวจได้	5	9.43

จากตาราง 68 พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยผ่านตลอดเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 69.81 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว และพบว่าเป็นชุมชนแออัด 4 แห่ง ทั้งนี้จะเป็นเพราะด้านหลังของอาคารตึกแถวริมถนนซอยถ้าไม่ใช่ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวก็จะเป็นที่ว่าง ทำให้มีการใช้ที่ว่างให้เป็นประโยชน์ในลักษณะของบ้านเช่าราคาถูก บล็อกสร้างอย่างแออัด ทางเข้า - ออกส่วนใหญ่จะเป็นชอกตึกและมีทางเข้า - ออกเพียงทางเดียว ส่วนตึกแถวใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถวเก่า

สูง 2 ชั้น สภาพทรุดโทรม ส่วนตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าหลังตึกแถวริมถนนซอยส่วนใหญ่จะอยู่รอบ ๆ ตลาดสดใกล้กับบริเวณที่มีธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่ หรือเป็นบริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารตึกแถวใหม่ในช่วงเวลา 2 - 3 ปีที่ผ่านมา การก่อสร้างจะสร้างอาคารตึกแถวซ้อนกันมีทางเข้า - ออกตรงกลางกว้างพอที่รถยนต์จะวิ่งเข้าออกสวนกันได้สะดวก นอกจากนี้ยังมีโรงเรียน 2 แห่ง เป็นโรงเรียนขนาดเล็กระดับอนุบาลและประถมศึกษา ทางเข้า - ออกใช้ขอกติเป็นทางเดิน พื้นที่หลังตึกแถวริมถนนซอยส่วนใหญ่จึงยังคงสภาพของกิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก คือ เป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ และยังมีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์หลายแห่ง ถ้ามีการตัดถนนเชื่อมโยงซอยต่าง ๆ เป็นระบบ อาจส่งผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงไปเหมือนกับการใช้ที่ดินริมถนนซอยหลัก ซึ่งเปลี่ยนจากย่านที่อยู่อาศัยในซอยต้นเป็นย่านธุรกิจการค้าหนาแน่นในซอยผ่านตลอด

ส่วนการใช้ที่ดินในซอยต้นนั้น ส่วนใหญ่ยังคงสภาพของกิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในช่วงท้ายซอยโดยมีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวหนาแน่นมากในช่วงปากซอย ดังตาราง 69 และ 70

ตาราง 69 แสดงประเภทของกิจกรรมในซอยต้น

อันดับที่	รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
					1	2	3
1	9	ที่อยู่อาศัย	866	49.23	+	++	+++
2	13	ที่ว่าง	180	10.23	++	+++	+
3	4	ธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ	135	7.67	+++	++	+
4	12	สำนักงานบริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	129	7.33	++	+++	+
5	2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	112	6.37	+++	++	+

ตาราง 69 (ต่อ)

อันดับที่	รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
					1	2	3
6	15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	57	3.24	+++	++	+
7	6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคารและการตกแต่ง	53	3.01	+++	++	+
8	8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	41	2.33	+++	++	++
9	19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	37	2.10	+++	++	+
10	7	หน่วยงานราชการและสถาบัน	32	1.82	+++	++	+++
11	11	โรงงาน	27	1.53	++	++	+++
12	18	ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย	25	1.42	+++	++	+
13	5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิง เรีงรมย์	23	1.31	+++	++	+
14	17	โกดัง	13	0.74	+++	++	+++
15	14	ธุรกิจการพิมพ์ เครื่องเขียนและสิ่งพิมพ์	9	0.51	+++	++	-
16	3	ธุรกิจเกี่ยวกับเชื้อเพลิงและพลังงาน	7	0.40	+++	++	++
16	10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	7	0.40	+++	-	-
17	1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่ายและ เครื่องเสียง	5	0.28	+++	-	-
18	16	สถานบันเทิงนาการ	1	0.06	+++	-	-
รวม			1759	100.00			

ตาราง 70 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ในชุมชน

ประเภทของกิจกรรม อาคารและการใช้ประโยชน์	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
			1	2	3
ที่อยู่อาศัย	866	49.23	+	++	+++
บ้านครอบครัวเดี่ยว	631	35.82	+	++	+++
อาคารตึกแถว	118	6.71	++	+	+++
ทาวน์เฮาส์	64	3.64	+	+++	++
อาคารชุด	42	2.39	+	+++	++
ชุมชนแออัด	5	0.28	-	++	+++
บ้านเช่า	3	0.17	++	+++	-
หอพัก	3	0.17	+++	+++	+
กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า	681	38.72	+++	++	+
อาคารตึกแถว	466	26.49	+++	++	+
บ้านครอบครัวเดี่ยว	104	5.91	+++	++	+
ทาวน์เฮาส์	21	1.19	++	+++	+
อาคารสำนักงาน	18	1.02	+++	++	+
โรงแรม	12	0.68	+++	+	++
โรงงาน	10	0.57	++	+	+++
อื่น ๆ	50	2.84	+++	+	++

ตาราง 70 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม อาคารและการใช้ประโยชน์	จำนวน	ร้อยละ	ช่วงที่		
			1	2	3
ที่ว่าง	180	10.23	++	+++	+
อาคารว่าง	93	5.29	++	+++	+
ตึกแถว	90	5.12	++	+++	+
ทาวน์เฮาส์	3	0.17	+++	-	-
ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์	46	2.62	+	++	+++
ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง	36	2.05	+	+++	++
ที่จอดรถ	5	0.28	+++	-	++
หน่วยงานราชการและสถาบัน	32	1.82	+++	++	+++
รวม	1759	100.00			

ช่วงที่ 1 2 และ 3 คือ ช่วงปากซอย กลางซอยและท้ายซอย ตามลำดับ

- +++ หมายถึง จำนวนที่มากที่สุด
- ++ หมายถึง จำนวนมากรองลงมา
- +
- หมายถึง สำนวนไม่พบ

จากตาราง 69 และตาราง 70 ซอยต้นมีกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.23 ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว จับกลุ่มกันหนาแน่นมากในช่วงท้ายซอย ย่านที่อยู่อาศัยในซอยริมคลองแสนแสบเป็นชุมชนแออัดเพียง 3 แห่ง คือ ในซอยสุขุมวิท 15 39 และ 49 ส่วนในซอยสุขุมวิท 11 13 และ 55 เป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง ชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอย ส่วนมากจะอยู่ในช่วงกลางซอยและท้ายซอย

นอกจากนี้ยังเป็นอาคารตึกแถว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด บ้านเช่าและหอพัก ที่อยู่อาศัยแบบตึกแถว ทาวน์เฮาส์และอาคารชุดทำให้กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในชอยตันหนาแน่นมาก โดยเฉพาะ ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในชอยตันมีจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ ความสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป และมีโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดขนาดใหญ่อีกประมาณ 9 โครงการ อาคารชุดลักษณะนี้มีผลทำให้การใช้ที่ดินหนาแน่นมาก อาจมีปัญหาด้านสาธารณูปโภคและปัญหา การจราจรในชอยได้

กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในชอยตันมีจำนวนมากรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 38.72 ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจเกี่ยวกับร้านอาหาร เครื่องดื่มและบริการ สำนักงานธุรกิจ ธุรกิจเกี่ยวกับ ความงามและการตกแต่งร่างกาย ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้จับกลุ่มกันหนาแน่นในช่วงปากชอย กิจกรรมที่จับกลุ่มกันหนาแน่นในช่วงท้ายชอย ได้แก่ โรงงานและโกดัง ในชอยตันมีกิจกรรมประเภทนี้หนาแน่นเพียง 1 แห่ง คือ สนามสเก็ต ตั้งอยู่ปากชอยสุขุมวิท 11 เป็นที่น่าสังเกตว่า กิจกรรมประเภทนี้ไม่ค่อยปรากฏทั้งในชอยตันและ ชอยผ่านตลอด ส่วนกิจกรรมประเภทที่ว่าง ได้แก่ อาคารว่าง ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์และ ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 10.23 อาคารว่างและที่ว่างที่กำลังก่อสร้างพบมากใน ช่วงกลางชอย ส่วนที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์พบหนาแน่นในช่วงท้ายชอย สำหรับกิจกรรมประเภท หน่วยงานราชการและสถาบัน มีเพียงร้อยละ 1.82 พบในช่วงปากชอยและช่วงท้ายชอย ในชอยตันระยะทางยังห่างจากปากชอยด้านถนนสุขุมวิทเข้าไปกิจกรรมที่พบส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่ อาศัย ที่ว่างและหน่วยงานราชการและสถาบัน ในขณะที่ช่วงปากชอยกิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็น ธุรกิจการค้า

ในชอยตันกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็น ร้อยละ 26.49 รองลงมาเป็นธุรกิจการค้าในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงานและอื่น ๆ อาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าจะใช้เป็น ที่อยู่อาศัยไปพร้อมกันเช่นเดียวกับที่พบในชอยผ่านตลอด การใช้ที่ดินในชอยตันจึงเป็นการใช้ ที่ดินแบบผสม การใช้ประโยชน์อาคาร เป็นอาคารเอนกประสงค์เป็นส่วนใหญ่ อาคารสำนักงาน มีจำนวนน้อย การใช้ที่ดินในชอยตันโดยเฉพาะในช่วงปากชอยจึงเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่าน ธุรกิจการค้าไปพร้อมกัน ในขณะที่ช่วงท้ายชอยการใช้ที่ดินจะเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูง

บางแห่งเป็นชุมชนแออัดและบางแห่งเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรม แบ่งแยกตัวเองออกอย่างเห็นได้ชัดเจนกว่าเมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินในซอยผ่านตลอด ทั้งนี้ น่าจะเป็นเพราะซอยต้นมีความสะดวกในการเข้าถึงน้อยกว่าซอยผ่านตลอด กิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จึงยังคงเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยมากกว่ากิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า แต่อย่างไรก็ตามกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าได้เข้ามาปะปนกับที่อยู่อาศัยในซอย และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในหลาย ๆ ซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าซอยอื่น ๆ ในอนาคตถ้ามีการเชื่อมโยงซอยต้นเหล่านี้ให้ช่วยกันอย่างเป็นระบบ หรือเปลี่ยนสภาพซอยจากซอยตันไปเป็นซอยผ่านตลอด โอกาสในการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้พื้นที่จะมีมากขึ้นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในซอยผ่านตลอด ซึ่งพัฒนามาจากซอยตัน ที่ย่านที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปเป็นย่านธุรกิจการค้ากระจายอยู่ตลอดซอย พื้นที่หลังอาคารตึกแถวในซอยต้นก็เช่นเดียวกับพื้นที่ด้านหลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยผ่านตลอดกิจกรรมส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

ดังตาราง 71

ตาราง 71 แสดงกิจกรรมการใช้พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยต้น

ประเภทของกิจกรรม	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	39	53.42
ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	26	35.62
ทาวน์เฮาส์	5	6.85
ที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถว	3	4.11
ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	4.11
ชุมชนแออัด	2	2.74

ตาราง 71 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรม	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า	16	21.92
อาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า	9	12.33
โรงแรม	2	2.74
ตลาดสด	2	2.74
ร้านอาหาร	1	1.37
อู่ซ่อมรถ	1	1.37
สำนักงานธุรกิจ	1	1.37
ที่ว่าง	8	10.96
ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์	7	9.59
ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง	1	1.37
ไม่สามารถสำรวจได้	10	13.70

จากตาราง 71 กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวหลังอาคารตึกแถวริมถนนซอยส่วนใหญ่จะพบในซอยที่เพิ่งเกิดใหม่ กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนจากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้า พบในซอยที่มีความยาวไม่มากนักหรือในบริเวณที่มีธุรกิจ โรงแรม บริเวณช่วงปากซอยใกล้ตลาดสด อาคารจะเป็นอาคารตึกแถวซ้อนกัน 2 แถวหรืออาคาร 2 แถวขนานกัน เป็นต้น

จากการศึกษาการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63 สามารถแสดงลักษณะการใช้พื้นที่ได้ตั้งแต่แผนที่ 20 จากแผนที่จะเห็นได้ว่า กิจกรรมส่วนใหญ่ยังคงเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอยต้นจะรวมกลุ่มกันอยู่ในช่วงปากซอย ใกล้กับบริเวณทางแยกริมถนนสุขุมวิท และบริเวณสี่แยกที่เป็นซอยเชื่อมกับซอยหลักอื่น ๆ ส่วนในซอยผ่านตลอดนั้น กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจะกระจายอยู่ตลอดซอยตามแนวยาวของถนน

แผนก 20 แผนกการใช้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ 3-63



สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ย่านบางกะปิเดิมเป็นที่นา พัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ในระยะเวลาประมาณ 30 ปีที่ผ่านมา ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจการค้าสำคัญย่านหนึ่งในบริเวณใจกลางเมือง ชอยต่าง ๆ ซึ่งเดิมเป็นชอยคั้งหมก พัฒนาเป็นชอยผ่านตลอด 3 ชอย เชื่อมถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่เข้าด้วยกัน มีชอยใหม่ ๆ เกิดขึ้นหลายชอย ชอยเหล่านี้มีสภาพถนนชอยต่างกัน ชอยใดที่เป็นชอยต้นขาตการเชื่อมโยงที่ดี มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย กิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนมากไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง โดยทั่วไปยังเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ถ้าเป็นชอยต้นที่มีควมยาวมาก ห้วยชอยริมคลองแสนแสบจะมีชุมชนแออัดขนาดเล็ก โรงงานอุตสาหกรรมหรือสถานศึกษาแทรกปะปนกับที่อยู่อาศัย ส่วนชอยต้นที่เกิดใหม่หรือชอยต้นที่มีความเชื่อมโยงที่ดี มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก กิจกรรมการใช้พื้นที่จะเป็นธุรกิจการค้ามากขึ้นปะปนกับที่อยู่อาศัย แต่จะหนาแน่นมากในช่วงปากชอยมากกว่าช่วงห้วยชอย สำหรับชอยผ่านตลอด กิจกรรมการใช้พื้นที่ในชอยจะเปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยเดิมไปเป็นย่านธุรกิจการค้ากระจายอยู่ตลอดชอยอย่างเห็นได้ชัดเจน อาคารในชอยจะเป็นอาคารตึกแถวมากกว่าอาคารประเภทอื่น ในการพัฒนาการใช้ที่ดินในชอยหรือในเมือง ลักษณะของถนนซึ่งเป็นโครงสร้างทางกายภาพของเมืองจึงนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่ และในขณะที่เดียวกันก็ควบคุมลักษณะอาคารและการใช้ประโยชน์ การปล่อยให้มีการตัดถนนโดยไม่มีการวางแผนหรือการกำหนดมาตรฐานของถนน ย่อมมีผลทำให้การใช้ที่ดินในเมืองไม่ให้สัดส่วนที่ดินบางแห่งไม่เป็นที่ต้องการ ทั้งไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพราะขาดความสะดวกในการเข้าถึง แม้จะอยู่ใจกลางเมืองทำให้การใช้ที่ดินในเมืองไม่คุ้มค่า ส่วนที่ดินที่มีความสะดวกในการเข้าถึง มีการแข่งขันทางด้านราคากันมากทำให้ราคาที่ดินแพง จนผู้ที่มีทุนน้อยไม่สามารถเข้าครอบครองพื้นที่ได้ ต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย ไม่มีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค

ที่จำเป็น และหลายแห่งพัฒนาในทางลบ กลายเป็นชุมชนแออัดใจกลางเมือง ซึ่งถ้าปล่อยไว้
เมืองเติบโตเองตามธรรมชาติสภาพดังกล่าวย่อมเกิดขึ้นได้เสมอ เมืองจะมีสภาพกลับสนไม่น่าอยู่
อาศัยและมีปัญหาเพิ่มขึ้นจนไม่อาจแก้ไขได้

การศึกษาการใช้ที่ดินในซอยสุขุมวิท 3 - 63 สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. การใช้ที่ดินในซอยเป็นแบบผสม

การใช้ที่ดินในซอยมีการปะปนกันของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ทั้งในช่วงปากซอย
กลางซอย และท้ายซอย ไม่มีการแยกที่อยู่อาศัยออกจากสำนักงานหรือร้านค้า เพราะส่วนใหญ่
ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบธุรกิจการค้า เห็นได้ชัดเจนในซอยผ่านตลอด ซอยตันที่เพิ่งมีขึ้น
ในพื้นที่และซอยตันที่มีขนาดใหญ่ มีซอยแยกเชื่อมกับซอยหลักอื่น ๆ หลายซอย หรือมีซอยแยก
เชื่อมกับซอยผ่านตลอด ซอยเหล่านี้เป็นซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก กิจกรรมการใช้
พื้นที่เปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยไปเป็นร้านค้าหรือสำนักงานธุรกิจ ในซอยเหล่านี้พบว่ามีอาคารตึกแถว
จำนวนมาก ลักษณะเป็นอาคารเอนกประสงค์ ไม่มีการควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร
อาคารตึกแถวจึงเป็นทั้งที่อยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โรงงาน โกดัง อุ้งซ่อมรถ ธนาคาร
และหน่วยงานราชการ เป็นต้น มีผลให้การใช้ที่ดินในซอยเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจ
การค้าไปพร้อมกัน ส่วนซอยตันที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย กิจกรรมที่พบส่วนใหญ่เป็น
ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว หนาแน่นมากในช่วงท้ายซอย กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า
เข้ามาปะปนบ้าง ส่วนใหญ่จะหนาแน่นมากในช่วงปากซอย ในซอยเหล่านี้ที่ว่างไม่ได้ใช้
ประโยชน์หลายแห่ง โอกาสในการขยายตัวของการใช้ที่ดินยังมีอีกมาก แต่พบว่าในซอยที่มีที่ว่าง
ที่กำลังก่อสร้างอาคารตึกแถว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดจำนวนมากหลายโครงการ มีที่ว่างที่
กำลังก่อสร้างที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวน้อยมาก ลักษณะเช่นนี้แสดงให้เห็นว่ากิจกรรม
ประเภทธุรกิจการค้าและกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยหลายครอบครัวเริ่มเข้ามามีบทบาทต่อ
การใช้ที่ดินในซอย มีผลทำให้การใช้ที่ดินในซอยหนาแน่นมากขึ้นโดยเฉพาะกิจกรรมทาง
เศรษฐกิจ ในขณะที่กิจกรรมที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตประจำวันของคนทั่วไปมีจำนวนน้อย
ได้แก่ โรงพยาบาล โรงเรียน ตลาดสด สถานันทนาการ สถานันักพิง สโมสรเด็กเล่น

สนามกีฬา สวนสาธารณะ ศาสนสถาน ฯลฯ กิจกรรมเหล่านี้ควรมีจำนวนน้อยมากในซอย ทำให้ชุมชนในซอยเป็นชุมชนที่ไม่สมบูรณ์ ผู้ที่อยู่อาศัยในซอยต้องไปใช้บริการดังกล่าวจากย่านอื่น ๆ ของเมือง ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร ในขณะที่เดียวกันคนจากที่อื่นก็เข้ามาใช้บริการจากกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอย ทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในซอย และในถนนสายหลัก การใช้ที่ดินในซอยเป็นแบบผสมมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากย่านนี้เป็นย่านใจกลางเมือง มีอาคารตึกแถวว่าง ที่ว่างและที่ว่างที่กำลังก่อสร้างจำนวนมาก โอกาสในการลงทุนจึงมีมากแต่ระบบถนนซอยต้นเป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ ในอนาคตถ้ามีการขยายถนนซอย การเชื่อมซอยต่าง ๆ เข้าด้วยกันอย่างเป็นระบบและการเชื่อมซอยต้นให้เป็นซอยผ่านตลอด การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการใช้พื้นที่จากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นย่านธุรกิจการค้าคงจะเป็นไปอย่างรวดเร็วเช่นที่เกิดขึ้นในซอยผ่านตลอดและในซอยต้นที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมาก การใช้ที่ดินจะเป็นแบบผสมมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามควรได้มีการวางแผนและควบคุมกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารและการใช้ประโยชน์ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ปัญหาการจราจรและปัญหาชุมชนไม่สมบูรณ์ในอนาคต

2. การใช้ที่ดินในซอยผ่านตลอดเป็นย่านธุรกิจการค้าเรียงตามแนวยาวของถนน อาคารริมถนนซอยผ่านตลอดส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าและใช้อยู่อาศัยไปพร้อมกัน

ซอยผ่านตลอดพัฒนามาจากซอยต้น เชื่อมถนนสายหลัก 2 สายเข้าด้วยกันคือ ถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ การใช้ที่ดินในซอยเปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยผู้มียาได้สูงเป็นย่านธุรกิจการค้า กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอยมีมากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 75.75 ของจำนวนกิจกรรมทั้งหมด นอกนั้นเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยที่ว่าง อาคารว่าง ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง หน่วยงานราชการและสถาบัน กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าพบกระจายอยู่ทั้งในช่วงปากซอย กลางซอยและท้ายซอย ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวใช้อยู่อาศัยไปพร้อมกัน คิดเป็นร้อยละ 60.70 ของจำนวนอาคารทั้งหมด กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวมีเพียงร้อยละ 3.49 และมีอาคารตึกแถวว่างในซอย คิดเป็นร้อยละ 9.03 ส่วนอาคารประเภทอื่น ๆ มีจำนวนน้อย ได้แก่ ที่อยู่อาศัย-

บ้านครอบครัวเดี่ยว อาคารชุด โรงแรมและอาคารที่สร้างขึ้นสำหรับกิจกรรมบางประเภท เช่น ปั๊มน้ำมัน ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดสด ภัตตาคาร โฮว์มรณงค์ โฮว์มเพอร์นิเจอร์ เป็นต้น กิจกรรมการใช้พื้นที่และอาคารเหล่านี้มีระบบกันตลอดซอย ในซอยผ่านตลอดโดยทั่วไปสามารถพบที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวที่ดัดแปลงเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร สำนักงานธุรกิจ การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างมากในซอยผ่านตลอดน่าจะเป็นเพราะซอยผ่านตลอดมีความสะดวกในการเข้าถึงมาก ราคาที่ดินริมถนนแพง กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าการลงทุนมากกว่ากิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย นอกจากนี้อาคารตึกแถวยังเป็นอาคารที่เหมาะสมกับอาคารในย่านที่ดินมีราคาแพงเพราะใช้พื้นที่ในการก่อสร้างไม่มาก ในพื้นที่เท่ากันสร้างที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวได้เพียง 1 หลัง แต่สามารถสร้างอาคารตึกแถวได้หลายชุด อาคารตึกแถวสร้างง่ายเพราะมีรูปแบบสำเร็จรูป การตกแต่งลวดลายน้อย ไม่ต้องคำนึงถึงที่จอดรถ แต่อาคารตึกแถวมีข้อเสียคือ มีเนื้อที่ใช้สอยน้อย โครงสร้างทึบ มีช่องให้แสงเข้าน้อย การถ่ายเทอากาศไม่ดี ไม่เหมาะเป็นที่อยู่อาศัย ไม่มีที่จอดรถจึงไม่เหมาะเป็นอาคารในย่านธุรกิจการค้าเช่นกัน อาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าทำให้กิจกรรมและอาคารในซอยหนาแน่นและแออัดมาก การไม่ควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารทำให้การใช้ที่ดินอยู่ในสภาพสับสน อาคารตึกแถวในซอยมีลักษณะคล้ายกำแพงเรียงตามแนวถนนจนเกือบไม่มีช่องว่าง เป็นผลให้พื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนนไม่ได้รับความสนใจ ไม่มีการพัฒนา นอกจากนี้ยังเป็นผลเสียต่อการจราจรในซอยด้วย

3. พื้นที่หลังอาคารตึกแถวในซอยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

อาคารตึกแถวเป็นอาคารที่ใช้เนื้อที่ในการปลูกสร้างน้อยแต่ได้จำนวนอาคารมาก ในเนื้อที่เท่ากันถ้าสร้างที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวหรืออาคารสำนักงาน อาจได้อาคารเพียง 1 หลัง แต่ถ้าสร้างอาคารตึกแถวจะได้อาคารหลายชุดและอาจได้อาคารหลายแถวซ้อนกัน ในซอยต่าง ๆ เดิมเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงในย่านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่ ต่อมา มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้งในซอยคั่นและในซอยผ่านตลอดไปเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจการค้าสำคัญ การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยมีผลให้ลักษณะของ

สิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปจากที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเดิมเป็นอาคารตึกแถวและอาคารสำนักงาน ผู้มีรายได้สูงบางส่วนย้ายออกไปอยู่ย่านชานเมืองเนื่องจากสภาพความพลุกพล่านในซอยที่มีจำนวนประชากร กิจกรรมและอาคารเพิ่มมากขึ้น พื้นที่ริมถนนเป็นที่ต้องการและมีราคาแพง กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยให้ผลตอบแทนน้อยกว่ากิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า และอาคารที่ให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่มากที่สุดคืออาคารตึกแถวบริเวณริมถนนซอยทั้งในซอยต้นและซอยผ่านตลอดจึงมีอาคารตึกแถวเกิดขึ้นมากปะปนกันที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ฯลฯ การที่มีอาคารตึกแถวจำนวนมากในซอยเรียงตามแนวยาวของถนนจนเกือบไม่มีที่ว่าง ลักษณะจึงคล้ายกำแพงปิดกั้นพื้นที่ด้านหลัง ทำให้บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอยมีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย พื้นที่จึงพัฒนาอย่างช้า ๆ หรือไม่พัฒนาเลย ราคาที่ดินด้านหลังอาคารตึกแถวริมถนนจึงถูกกว่าที่ดินริมถนนมากแต่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม สภาพโดยทั่วไปจึงยังคงเป็นที่อยู่อาศัยหลายประเภท ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ที่อยู่อาศัยในตึกแถวซึ่งส่วนมากจะมีสภาพทรุดโทรมเมื่อเทียบกับอาคารตึกแถวริมถนน อาคารตึกแถวสำหรับอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีความสูง 2 ชั้น นอกจากนี้เป็นแหล่งชุมชนแออัด ทาวน์เฮาส์ มีบางแห่งที่เป็นอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจการค้าเช่นเดียวกับอาคารริมถนนซอย แต่มีจำนวนไม่มากนัก พบได้ในซอยที่เพิ่งมีขึ้นในพื้นที่และบริเวณช่วงปากซอยใกล้ ๆ กับบริเวณที่มีธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่ บริเวณรอบ ๆ ตลาดหรือบริเวณที่มีการสร้างอาคารตึกแถวใหม่แทนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวริมถนนซอยที่เพิ่งจะย้ายออกไป การสร้างตึกแถวในระยะหลังนิยมสร้างเป็นอาคารหลายแถวซ้อนกันหรืออาคาร 2 แถวขนานกัน ตั้งฉากกับถนนซอย ซึ่งแตกต่างไปจากเดิมที่นิยมสร้างอาคารเรียงเป็นแนวยาวขนานกับแนวถนน กิจกรรมริมถนนซอย โดยเฉพาะซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในอาคารตึกแถวเรียงตามแนวถนน ในขณะที่พื้นที่ด้านหลังส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทำให้พื้นที่ริมถนนซอยมีกิจกรรมและอาคารจำนวนมาก การใช้ที่ดินจึงหนาแน่นและแออัดมากกว่าพื้นที่ด้านหลัง ซึ่งไม่มีการพัฒนาให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าแม้ว่าจะอยู่ลึกเข้ามาจากถนนซอยไม่มากนักก็ตาม

4. การใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ระยะห่างจากปากซอยด้านถนนสุขุมวิทเข้าไปจนตลอดเส้นแสม เป็นย่านที่อยู่อาศัย โรงงาน ที่ว่าง หน่วยงานราชการและสถาบัน

ซอยต้นจัดเป็นซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะมีมากในช่วงปากซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่า ส่วนช่วงกลางซอยและท้ายซอย มีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือไม่มีเลย โดยเฉพาะในซอยที่มีความยาวมาก ๆ กิจกรรมการใช้พื้นที่ ในซอยช่วงท้ายซอยจึงยังคงเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในที่อยู่อาศัยย่านครอบครัวเดี่ยว เหมือนเมื่อเริ่มมีการตั้งถิ่นฐาน มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าเข้ามาปนบ้าง ส่วนใหญ่จะเป็นสำนักงานธุรกิจในที่อยู่อาศัยย่านครอบครัวเดี่ยว นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์และอาคารชุดปะปนอยู่บ้าง ซอยด้านข้างซอยเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรม เช่น ซอยสุขุมวิท 39 และ 55 รอบ ๆ โรงงานเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น หน่วยงานราชการและสถาบันที่พบในช่วงท้ายซอยส่วนใหญ่ได้แก่ สถานทูต ศาสนสถานและสถานศึกษา ในช่วงท้ายซอยที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์หลายแห่ง พื้นที่ว่างบางแห่งเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยและบางแห่งเป็นแหล่งชุมชนแออัดขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มจะขยายตัวมากขึ้น ลักษณะเช่นนี้จะแตกต่างไปจากที่พบในซอยผ่านตลอดหรือซอยต้นที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่า

5. ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบในบางซอยเป็นแหล่งชุมชนแออัด ส่วนใหญ่แหล่งชุมชนแออัด จะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอย

ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบยังคงมีสภาพเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ เพราะซอยที่มีความยาวตลอดแสนแสบมีจำนวน 8 ซอย เป็นซอยผ่านตลอด 3 ซอย ซึ่ง กิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นย่านธุรกิจการค้า ส่วนซอยต้นอีก 5 ซอยนั้น ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบ ยังคงมีสภาพเป็นย่านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย 3 ซอย คือ ซอย 11 13 และ 55 มีเพียง 2 ซอย เท่านั้นคือซอยสุขุมวิท 15 และ 49 ที่ปรากฏสภาพของชุมชนแออัด แต่ในซอยสุขุมวิท 15 แนวโน้มของกิจกรรมประเภทนี้กำลังจะหมดไป เพราะมีโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงท้ายซอยเป็นอาคารชุด และมีอาคารทาวน์เฮาส์สร้างใหม่เข้ามาแทนจนเกือบไม่มีที่ว่าง คาดว่าอาคารแถวริมคลองซึ่งมีลักษณะเป็นเพิงอาจจะหมดไป หรือถ้ายังคงมีอยู่แต่คงไม่มีพื้นที่ว่างให้มีการขยายตัวได้อีก

ส่วนในซอยสุขุมวิท 49 นั้น บริเวณริมถนนซอยแม้จะเป็นชุมชนแออัดแต่อยู่ในสภาพที่ไม่ใช่ผู้อพยพมาอยู่ใหม่ แต่เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบบ้านครอบครัวเดี่ยว หรือครอบครัวเดี่ยวอยู่มานาน ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอยจึงจะเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่

ชุมชนแออัดในซอยจะพบอยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอยซึ่งไม่อยู่ในขอบเขตของการศึกษา ลักษณะจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ เป็นบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย

6. การตัดถนนเชื่อมซอยกันให้เป็นซอยผ่านตลอด ตลอดจนการขยายถนนซอยจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินริมถนนซอย จากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นย่านธุรกิจการค้า

ซอยกันจัดเป็นซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย เหมาะสมที่จะเป็นถนนในย่านที่อยู่อาศัย การเชื่อมถนนซอยกันเข้าด้วยกันอย่างเป็นระบบมีผลทำให้เกิดการเชื่อมโยงของถนนในพื้นที่ และถ้าสามารถทำให้เกิดการเชื่อมโยงกับถนนสายหลักหลาย ๆ สาย จะมีผลต่อการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ในซอยกับพื้นที่อื่น ๆ เป็นผลให้พื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงเพิ่มมากขึ้น มีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงจากย่านที่อยู่อาศัยไปเป็นย่านธุรกิจการค้า เช่นที่พบในซอยสุขุมวิท 3 21 และ 63 เดิมเป็นซอยตันพัฒนาเป็นซอยผ่านตลอด ปัจจุบันกิจกรรมที่พบส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า เช่นเดียวกับซอย บางซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าซอยอื่น ๆ เนื่องจากมีซอยแยกเชื่อมกับซอยหลักอื่น ๆ หรือเชื่อมกับซอยผ่านตลอด เช่น ซอยสุขุมวิท 11 19 23 33 และ 55 ซอยเหล่านี้มีกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าจำนวนมากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ๆ การที่ซอยต่าง ๆ ในพื้นที่สามารถเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ ยวดยานสามารถวิ่งเข้าออกทะลุถึงกันเกือบทุกซอย เป็นการลดพื้นที่ที่ถูกปิดกั้นหรืออยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนน ทำให้พื้นที่มีโอกาสปฏิสัมพันธ์กับพื้นที่อื่น ๆ มากขึ้น สามารถลดต้นทุนด้านค่าขนส่งหรือค่าเดินทางได้มากกว่าพื้นที่ที่ไม่สามารถติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ที่อยู่ใกล้เคียงได้ ทำให้ที่ตั้งที่อยู่ลึกเข้าไปในซอยโดยไม่มีระบบถนนเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก เขตบริการจะแคบกว่ากิจกรรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่า เนื่องจากเข้าออกลำบาก การบริการส่วนใหญ่จะให้บริการได้เฉพาะคนในซอย คนจากที่อื่นมาใช้บริการน้อย ยกเว้นกิจกรรมบางประเภท เช่น ร้านอาหาร แต่ทั้งนี้ต้องอาศัยการโฆษณาซึ่งต้องลงทุนสูง กิจกรรมขนาดใหญ่ ๆ เท่านั้นจึงจะสามารถลงทุนด้านนี้ได้ ฉะนั้น

การที่ขอยต่าง ๆ พัฒนาเป็นขอยผ่านตลอดหรือสามารถทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงมากขึ้น ไม่ว่าจะโดยวิธีขยายถนนขอยหรือทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างขอยต่าง ๆ อย่าง เป็นระบบจะมีผลต่อการที่พื้นที่ในขอยมีการลงทุนด้านธุรกิจการค้าเพิ่มมากขึ้นเช่นที่เกิดขึ้นใน ขอยผ่านตลอดและในขอยต้นที่มีการเชื่อมโยงกับขอยอื่น ๆ หลายขอย

อภิปรายผล

จากการวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษาการใช้พื้นที่ในขอยสุขุมวิท 3 - 63 สามารถ อภิปรายผลตามลำดับหัวข้อดังต่อไปนี้

1. ระบบถนนขอย
2. การใช้พื้นที่
3. อาคารและการใช้ประโยชน์

ระบบถนนขอย

ขอยสุขุมวิท 3 - 63 พัฒนามาจากบริเวณที่เป็นชนบทมาก่อน การปรับปรุงโครงสร้าง ของพื้นที่มีระบบถนนเป็นปัจจัยสำคัญ การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วไปตามถนนสุขุมวิท จนจลจลึงหัวคสมุทรปราการ ทำให้พื้นที่ย่านนี้เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ชานเมืองเป็นพื้นที่ย่าน ใจกลางเมือง กลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจการค้าสำคัญย่านหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม การพัฒนาพื้นที่ในขอยกลับเป็นไปอย่างช้า ๆ และส่วนมากจะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทของ การใช้ที่ดินเฉพาะในบางบริเวณ เช่น บริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท บริเวณช่วงปากขอย หรือบริเวณสี่แยกที่เป็นขอยเชื่อมขอยหลักต่าง ๆ ในพื้นที่เข้าด้วยกัน ลักษณะเช่นนี้มักจะเกิดจาก ระบบถนนขอย ซึ่งเป็นโครงสร้างหลักของพื้นที่เป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็น ศูนย์กลางเมืองที่สมบูรณ์ นอกจากนี้ยังทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในขอย ในถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่อีกด้วย ลักษณะของถนนขอยที่น่าจะเป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ได้แก่

1. สภาพของถนน ถนนขอยเป็นถนนสายย่อยในพื้นที่ ทำให้เกิดความเชื่อมโยง ระหว่างพื้นที่ส่วนย่อย ๆ ของเมืองกับพื้นที่ขนาดใหญ่อื่น ๆ ถนนขอยในพื้นที่ที่ศึกษาส่วนใหญ่ เป็นถนนแคบ ๆ ความกว้างของถนนขอยไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน นอกจากนั้นการจราจร ริมถนนขอยตลอดแนวถนนทำให้ถนนขอยแคบมากขึ้น แต่ความต้องการเคลื่อนที่ด้วยความเร็ว

เพื่อแข่งกับเวลามีมากขึ้นในปัจจุบัน ถนนซอยแคบ ๆ จึงเป็นอุปสรรคในการระบายยวดยานในซอย ทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง ติดขัด โดยเฉพาะในซอยที่มีจำนวนประชากรและกิจกรรมหนาแน่น และยังส่งผลถึงการจราจรในถนนสายหลักอีกด้วย

2. ถนนซอยขาดสาธารณูปโภคที่จำเป็น การสร้างถนนซอยในระยะเริ่มบุกเบิกพื้นที่ ไม่มีการวางแผนจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นเพื่อรองรับจำนวนประชากรและกิจกรรมที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต การขาดการประสานงานระหว่างเอกชนเจ้าของที่ดินจัดสรรกับหน่วยงานของรัฐ ทำให้การสร้างถนนซอยไม่มีการสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็นควบคู่กันไป เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรคมนาคม โทรศัพท์ การระบายน้ำและการกำจัดของเสีย ตลอดจนทางเท้าและที่จอดรถ ลักษณะเช่นนี้ทำให้ชุมชนขาดความพร้อมพื้นฐานในการพัฒนาพื้นที่การจัดสร้างสิ่งเหล่านี้เพิ่มเติมในภายหลัง ทำให้เกิดผลเสียมากกว่าผลดี เช่น การขุดรื้อผิวถนนซึ่งมีอายุการใช้งานระยะยาวเพื่อวางสายโทรศัพท์ ท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นการสิ้นเปลืองงบประมาณโดยไม่จำเป็น และยังทำให้เกิดการจราจรติดขัดอีกด้วย

3. ถนนซอยไม่มีการเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบ

3.1 ไม่มีการเชื่อมโยงระหว่างซอย ซอยสุขุมวิท 3 - 63 มีซอยเชื่อมสามารถเดินทางลัดจากซอยสุขุมวิท 3 - 63 ได้เพียงเส้นทางเดียว ลักษณะเป็นถนนขนาด 2 ช่องทาง รดันทวี้งสวนกันให้พอใช้ ถนนซอยลัดนี้ไม่เป็นเส้นตรง นอกจากนี้ยังมีถนนซอยแยกเชื่อมระหว่างซอยบางซอย เป็นถนนขนาด 1 - 2 ช่องทางแคบ กระจายอยู่ทั่วไปในลักษณะเป็นรูปแบบที่ไม่เป็นระเบียบ ไม่มีการจัดผังถนนซอยเป็นรัศมีหรือเป็นตาราง ลักษณะเช่นนี้ทำให้ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่มีน้อย สภาพการจราจรทั่วไปจึงสับสน

3.2 ไม่มีการเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก จากซอยสุขุมวิท 3 - 63 มีซอยหลักทั้งหมดจำนวน 31 ซอย ในจำนวนนี้มีเพียง 3 ซอยเท่านั้นที่เป็นซอยผ่านตลอด เชื่อมถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่เข้าด้วยกัน ได้แก่ สุขุมวิท 3 21 และ 63 ซอยที่เหลือเป็นซอยตันทั้งหมด การเชื่อมต่อของซอยกับถนนสายหลักเพียงสายเดียว ทำให้ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่มีน้อย เป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปด้านใน โอกาสในการพัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์กลางของเมืองเป็นไปได้ยากทั้ง ๆ ที่เป็นพื้นที่ในย่านใจกลางเมือง

จากสภาพปัญหาด้านระบบถนนที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่า การจัดสรรที่ดินโดยเอกชน อย่างเสรีโดยรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการที่ดินของเอกชน การขาดการประสานงานระหว่างรัฐและเอกชนในการจัดระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นที่ควร จัดกระทำไปพร้อมกับการสร้างถนนทำให้ไม่มีการวางแผนผังระบบถนนไว้ล่วงหน้า เมื่อมีการตั้ง ถิ่นฐานอย่างถาวรในพื้นที่ ระบบถนนจึงกลายเป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่มากกว่าจะ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

แต่อย่างไรก็ตามในปัจจุบันจากรายงานของสภากรุงเทพมหานคร ประจำปี พ.ศ. 2527 พบว่า กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะขยายและเชื่อมต่อช้อยต่าง ๆ ให้ทะลุถึงกัน มากขึ้น (รายงานกิจการของสภากรุงเทพมหานคร 2527 : 6 - 7) ลักษณะเช่นนี้จะมี ผลต่อการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ในช้อย เป็นการเปิดพื้นที่ให้มีโอกาสในการเกิด ปฏิสัมพันธ์กับพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่เป็นที่ต้องการของนักลงทุน ที่ดินจะมีราคา มากขึ้น การลงทุนในการก่อสร้างจะมีผลให้พื้นที่มีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคที่จำเป็นเพิ่ม มากขึ้น แต่อาจมีอุปสรรคอยู่บ้างตรงที่การสร้าง ขยายหรือเชื่อมถนนช้อย รวมถึงการลงทุน ด้านสาธารณูปโภคในพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานถาวรแล้วทำได้ยาก นอกจากนี้ต้องคำนึงถึงพื้นที่ ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงระบบถนนด้วย ทั้งนี้เพราะถนนจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ เช่นที่ปรากฏให้เห็นในช้อยผ่านตลอด ทั้ง 3 เปลี่ยนจากย่านที่อยู่อาศัยมาเป็นย่านธุรกิจการค้า เมื่อมีการเชื่อมต่อช้อยเข้ากับ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นสภาพที่ตรงข้ามกับที่พบในช้อยต้นทั่ว ๆ ไป การวางแผนถนนจึงเป็น งานสำคัญที่รัฐและเอกชนจะต้องร่วมกันให้ความสนใจอย่างจริงจังในการจัดกระทำ เพื่อให้ เกิดระบบถนนที่เอื้อต่อการพัฒนาพื้นที่ เพื่อรองรับความเจริญเติบโตและการขยายตัวของเมือง ในอนาคต

การใช้พื้นที่

การใช้พื้นที่ในช้อยเป็นแบบผสม ไม่มีการจัดย่านของการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน ทั้งนี้ น่าจะเป็นเพราะระบบถนนช้อย ซึ่งเป็นโครงสร้างหลักของพื้นที่ที่ขาดการเชื่อมโยงอย่างเป็น ระบบ การขยายตัวของพื้นที่จะเป็นไปตามแนวยาวของถนนช้อยจนเกือบไม่มีที่ว่าง พื้นที่ด้านหลัง

ที่อยู่ลึกเข้าไปไม่มีการพัฒนาน้อยมาก เนื่องจากไม่มีถนนซอยแยกเข้าไปเชื่อมพื้นที่ทุกส่วนเข้าด้วยกัน ลักษณะการขยายตัวของพื้นที่ตลอดแนวยาวของถนนซอย ทำให้ไม่มีบริเวณใดในซอยที่สามารถจัดให้เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ได้อย่างชัดเจน กิจกรรมการใช้พื้นที่ทุกประเภทจะมีลักษณะปะปนกันและต่อเนื่องกันไปตลอดแนวถนนซอย เช่น ที่อยู่อาศัยจะต่อเนื่องกับร้านค้า สำนักงาน โรงงาน โรงแรม อยู่ช่อมรด หน่วยงานราชการและสถาบัน เป็นต้น กิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยที่สำคัญได้แก่

1. กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย เป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่มาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 7 และขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ลักษณะเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี กระจายอยู่ตามซอยต่าง ๆ (ดุสิต พิพิธ และ มานพ พงศทัต 2525 : 270) ที่อยู่อาศัยในซอยจึงเป็นกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่สำคัญมาตั้งแต่ครั้งเริ่มบุกเบิกพื้นที่ และจากการศึกษาพบว่า ที่อยู่อาศัยยังคงเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ โดยเฉพาะในซอยตันซึ่งสภาพโดยทั่วไปจะคล้ายกันเกือบทุกซอย กล่าวคือ เป็นที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ในบริเวณขนาดใหญ่ของผู้มีฐานะดี แต่อย่างไรก็ตามกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวในซอยในปัจจุบันมีแนวโน้มลดลง สังเกตได้จากการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่จากที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวไปเป็นอาคารตึกแถว หาวนเฮาส์และอาคารชุด การดัดแปลงที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สำนักงาน โรงงาน ฯลฯ และที่ว่างที่กำลังก่อสร้างในจำนวนประมาณ 40 แห่ง กำลังก่อสร้างที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเพียง 2 แห่งเท่านั้น ที่เป็นเช่นนี้น่าจะเป็นเพราะการพัฒนาของพื้นที่ในย่านนี้จากย่านชานเมืองมาเป็นย่านใจกลางเมืองที่ทำให้ความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบกิจการทำให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงเพิ่มมากขึ้น ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวเป็นกิจกรรมการใช้พื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนต่ำ กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยในซอยในปัจจุบันมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไป

การเปิดเชื่อมซอยต่าง ๆ ให้ทะลุถึงกันและการขยายซอยเป็นผลให้พื้นที่ที่มีปฏิสัมพันธ์กับพื้นที่อื่น ๆ มากขึ้น แต่ถนนซอยตันส่วนใหญ่เป็นถนนซอยแคบ ๆ ไม่มีที่จอดรถ กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้ายังไม่สนใจเข้าไปลงทุนในบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปในซอย กิจกรรมที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นคือ กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว ในลักษณะอาคารชุด

ได้แก่ แฟลค อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์ ที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้ ขนาดของพื้นที่ที่ต่อครอบครัวจะลดลง เหมาะสมกับการใช้เป็นที่อยู่อาศัยในเมือง ซึ่งที่ดินมี ราคาแพง และเป็นการประหยัดเนื้อที่ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพื้นที่ใช้สอยต่อครอบครัวน้อยลง จำเป็นที่เจ้าของโครงการจะต้องคำนึงถึงการจัดการพื้นที่ขนาดเล็กให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้ละเลยบริเวณสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของที่อยู่อาศัยในซอยจากที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ไปเป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว ทำให้พื้นที่ในซอยลดความน่าอยู่ลงทั้งนี้เป็นเพราะ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวส่วนใหญ่เจ้าของโครงการละเลยส่วนที่เป็นธรรมชาติ ได้แก่ สวน สนามหญ้า สระน้ำ สิ่งเหล่านี้ทำให้พื้นที่ร่มรื่น บรรยากาศเย็นสบายและน่าจะเป็น ปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้มีผู้เข้ามาตั้งถิ่นฐานในบริเวณนั้นมาแต่ครั้งเริ่มบุกเบิกพื้นที่ การที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยวที่มีสนามหญ้าในบริเวณบ้านกว้าง มีต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงา มีสระน้ำรวมทั้ง คูระบายน้ำรอบ ๆ บ้านให้ความชุ่มชื้น ถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารคอนกรีต ถนนเข้ามาแทนที่ คูระบายน้ำ ต้นไม้และสนามหญ้าเปลี่ยนสภาพไปเป็นตึกแถว ร้านค้า โรงงาน ฯลฯ โดยที่ไม่มีการจัดเตรียมสนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ ทำให้พื้นที่ในซอยแม้จะมีกิจกรรมการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสมกับระบบถนน แต่สภาพโดยทั่วไปลดความน่าอยู่ลงมาก จึงควรจะได้คำนึงถึง การปรับปรุงการใช้พื้นที่ในซอยให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัย เพราะพื้นที่บริเวณนี้ยังคงมี แนวโน้มเป็นย่านที่อยู่อาศัยในบริเวณใจกลางเมืองที่สำคัญย่านหนึ่ง อันเป็นผลมาจากระบบ ถนนซอยในพื้นที่นี้อำนวยต่อกิจกรรมประเภทนี้ และยังเป็นบริเวณระหว่างศูนย์กลางธุรกิจ หลักของเมืองหลายแห่ง ได้แก่ ย่านสยามสแควร์ เพลินจิต ราชประสงค์ ประตูน้ำ พระโขนง และรัชดาภิเษก ซึ่งเริ่มมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว

2. กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

2.1 ธุรกิจการค้าขนาดเล็ก กิจกรรมประเภทนี้จะกระจายปะปนกับกิจกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย พบได้ทั่วไปในซอย ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการในอาคารตึกแถวใช้อยู่อาศัย ไปพร้อมกัน ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า ตู้ซ่อมรถ โรงงาน คลินิก ร้านขายยา ร้านขายหนังสือ ฯลฯ

กิจกรรมประเภทนี้ส่วนใหญ่ให้บริการกับคนในซอย พบว่าจับกลุ่มหนาแน่นในช่วงปากซอย รอบ ๆ ธุรกิจโรงแรมในช่วงซอยต้น ๆ ของถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 3 - 19 ร้านค้าในบริเวณเหล่านี้ส่วนใหญ่จะให้บริการกับนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังพบจับกลุ่มรอบ ๆ ตลาดสด อาคารชุดขนาดใหญ่ และบริเวณสี่แยกที่เป็นซอยเชื่อมซอยหลัก ปรากฏการณ์เช่นนี้ น่าจะเกิดจากการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมออกมาจากบริเวณใจกลางเมือง ทำให้ความต้องการสินค้าและบริการที่จำเป็นสำหรับชีวิตประจำวันเพิ่มมากขึ้น ธุรกิจการค้าขนาดเล็กเหล่านี้จึงขยายตัวตามออกมาอย่างรวดเร็ว และจับจองพื้นที่บางส่วนของซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าส่วนอื่น ๆ เช่น ช่วงปากซอย สี่แยกบริเวณซอยเชื่อม และอาศัยประโยชน์จากการรวมกลุ่มกับกิจกรรมประเภทอื่นที่มีขนาดใหญ่กว่า เพื่อช่วยดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในซอย เช่น ธุรกิจโรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น

2.2 ธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นสำนักงานธุรกิจในอาคารสำนักงาน และในที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยวที่ดัดแปลงเป็นสำนักงาน ธุรกิจการค้าลักษณะนี้ได้แก่ สำนักงานประกันภัย บริษัทเงินทุน ธนาคาร ส่วนใหญ่จะพบบริเวณช่วงปากซอย โดยเฉพาะบริเวณหัวมุมทางแยกริมถนนสุขุมวิท และในซอยผ่านตลอดโดยเฉพาะในซอยสุขุมวิท 21 เป็นซอยที่มีลักษณะของย่านธุรกิจการค้าเช่นเดียวกับที่พบในถนนสายหลักทั่วไป

การที่กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอยโดยทั่วไป ยังกระจายอยู่เฉพาะบางบริเวณและในเฉพาะบางซอย บังคับสำคัญน่าจะเป็นเพราะระบบถนนซอยไม่เอื้อต่อการพัฒนา กิจกรรมประเภทนี้ ธุรกิจการค้าในซอยส่วนใหญ่จึงเป็นธุรกิจขนาดเล็ก อาศัยระบบการบริหารงานโดยครอบครัวและใช้ที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ ไม่แยกตัวออกเป็นย่านธุรกิจ การค้าอย่างชัดเจน แม้แต่ในซอยผ่านตลอดที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าก็ตาม กิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าในซอยที่เป็นกิจการขนาดใหญ่ เช่น ธุรกิจการเงิน ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเครื่องประดับ ธุรกิจโรงแรม คลินิก บริษัทที่เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ เครื่องถ่ายเอกสาร สำนักงานออกแบบและตกแต่งภายใน สำนักงานทนายความ หรือแม้แต่ร้านตัดเสื้อผ้าและร้านเสริมสวย กิจกรรมเหล่านี้สามารถตั้งอยู่ได้น่าจะเป็นเพราะการโฆษณา การคมนาคม สื่อสารที่รวดเร็วเช่นโทรศัพท์ ตลอดจนระบบถนนซอยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงบริเวณนั้น ๆ

3. กิจกรรมประเภทอื่น ๆ

3.1 หน่วยงานราชการและสถาบัน ส่วนใหญ่เป็นสถานทูตในที่อยู่อาศัย บ้านครอบครัวเดี่ยวขนาดใหญ่ สถานศึกษาทั้งระดับอนุบาล ประถม มัธยมและอุดมศึกษา ส่วนใหญ่จะพบบริเวณช่วงท้ายซอย นอกจากนี้ยังมีโรงพยาบาลเอกชน โบสถ์ในคริสตศาสนา สถานีตำรวจ กิจกรรมเหล่านี้จะพบในซอยที่มีขนาดใหญ่ มีซอยแยกเชื่อมกับซอยหลักอื่น ๆ หลายซอย การบริการจะบริการทั้งผู้ที่อาศัยอยู่ในซอยและผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง แต่ยังคงพบว่า กิจกรรมประเภทยังคงปะปนอยู่กับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า

3.2 โรงงาน มีทั้งโรงงานขนาดเล็กในอาคารตึกแถว และโรงงานขนาดใหญ่ที่มีอาคารโรงงานและโกดัง เป็นโรงงานโดยเฉพาะและที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว คัดแปลงเป็นโรงงาน พบทั้งที่แยกตัวเองออกจากบริเวณที่อยู่อาศัยโดยจะอยู่บริเวณเกือบสุดซอยริมคลองแสนแสบ โรงงานที่ตั้งอยู่แยกจากบริเวณอื่น ๆ ส่วนมากจะเป็นโรงงานที่ตั้งมานาน ตั้งแต่สมัยบุกเบิกพื้นที่ และอาศัยคลองแสนแสบเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ ส่วนโรงงานที่ตั้งขึ้นใหม่ในภายหลังมักจะอยู่ปะปนต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัยและร้านค้า เป็นโรงงานขนาดเล็กในอาคารตึกแถว โรงงานในซอยพบว่ามีความไม่มากนักและตั้งอยู่ไม่เกาะกลุ่มกัน ยกเว้นโรงงานเหล็กหล่อในซอยสุขุมวิท 39 เพียงแห่งเดียว โรงงานส่วนมากที่พบในซอยจะไม่มี การเชื่อมโยงกัน ไม่มีการเกาะกลุ่มกันเพื่ออาศัยประโยชน์จากกันและกัน ทั้งนี้เพราะการผลิตจะผลิตสินค้าแตกต่างกันไปคนละชนิด เช่น โรงไม้ โรงน้ำแข็ง โรงงานทำรองเท้า โรงงานทอผ้า เป็นต้น การที่มีโรงงานจำนวนมากและมีขนาดเล็กเป็นส่วนใหญ่ในซอยน่าจะเป็นเพราะระบบถนนซอยไม่เอื้อต่อกิจกรรมประเภทนี้ พื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปด้านในทำให้เข้า-ออกลำบาก สาธารณูปโภคที่จำเป็นไม่พอเพียง ทำให้ไม่เหมาะกับการพัฒนาเป็นย่านอุตสาหกรรม

3.3 ที่ว่าง อาคารว่าง ที่ว่างกำลังก่อสร้างและที่จอดรถ เป็นการใช้พื้นที่ในซอยที่แสดงให้เห็นการหยุดยั้งของการเติบโตของพื้นที่ เนื่องจากไม่มีการลงทุนในพื้นที่ สำหรับโครงการก่อสร้างหลายโครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในซอยใหญ่ ๆ หรือในซอยที่มีซอยเชื่อมหลาย ๆ ซอย แต่อย่างไรก็ตามจำนวนที่ว่างและอาคารว่างในซอยต่าง ๆ **ยังจำนวนมาก** การเปิดพื้นที่โดยการเชื่อมโยงซอยต่าง ๆ เข้าด้วยกัน น่าจะมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ และมีผลต่อราคาที่ดินในซอยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้สามารถใช้พื้นที่ในซอยให้คุ้มค่ามีสัดส่วนเพิ่มขึ้น

สำหรับที่จอดรถในซอยโดยเฉพาะยังมีจำนวนน้อย ธุรกิจขนาดใหญ่เท่านั้นจึงจะสามารถจัดที่จอดรถให้บริการลูกค้าได้ ส่วนธุรกิจขนาดเล็กโดยเฉพาะในอาคารตึกแถวยังคงใช้ถนนซอยเป็นที่จอดรถ ซึ่งควรจะได้มีการคำนึงถึงการให้พื้นที่ประเภทนี้ในซอยให้มากขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับความเติบโตและการขยายตัวของกิจกรรมในซอยที่มีแนวโน้มหนาแน่นมากขึ้นในอนาคต

3.4 สถานันทนาการ กิจกรรมประเภทนี้พบว่ามีจำนวนน้อยมากในซอย อาจเป็นเพราะแต่เดิมสามารถใช้ประโยชน์จากสนามหญ้า และสวนในบ้านสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะในที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานเบาบาง บริเวณที่ว่างเปิดโล่งยังมีมาก ปัจจุบันจำนวนที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวลดจำนวนลง พื้นที่ว่างถูกแทนที่ด้วยกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า ที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่และถนนซอยต่าง ๆ โดยไม่มีการวางแผนเกี่ยวกับสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ทำให้ไม่มีกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในซอย และยิ่งระยะเวลาผ่านไปเมื่อมีการใช้พื้นที่เพื่อการปลูกสร้างอาคารและถนนหนาแน่นมากขึ้น ทำให้พื้นที่สีเขียวในซอยยิ่งลดน้อยลง สภาพแวดล้อมในซอยจึงเต็มไปด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างหนาแน่น ที่อยู่อาศัยในซอยช่วงที่เป็นบ้านครอบครัวเดียวยังคงสภาพความน่าอยู่ แต่โดยทั่วไปพบว่าความน่าอยู่อาศัยในซอยลดลงเรื่อย ๆ อันเป็นผลจากความไม่ได้สัดส่วนของพื้นที่โล่งซึ่งใช้พักผ่อนหย่อนใจได้มีจำนวนน้อยเกินไป ซึ่งจำเป็นต้องหาแนวทางในการจัดการเพื่อให้สภาพแวดล้อมในซอยสามารถใช้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้และมียู่งจำกัด ทำให้มีการแข่งขันในการใช้ทรัพยากรที่ดินในบางบริเวณอยู่ในเกณฑ์สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินในเขตเมืองที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าบริเวณอื่น ๆ การเพิ่มหรือขยายตัวของเมืองโดยเฉพาะกรุงเทพมหานครที่มีการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ทำให้มีความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ย่านการค้า โรงงานอุตสาหกรรม ถนน และอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น การแข่งขันกันระหว่างการใช้ที่ดินต่าง ๆ อาจทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งในการใช้ที่ดิน เช่น ความขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกับย่านการค้า หรือย่านอุตสาหกรรม การใช้ที่ดินเพื่อให้ผลตอบแทนสูงสุด อาจไม่เหมาะสมกับพื้นที่หรือกิจกรรมที่เป็นโครงสร้างหลักของพื้นที่มาแต่เดิม การปล่อยให้เอกชนจัดการที่ดินเองโดยเสรี อาจทำให้เกิด

การคำนึงถึงผลประโยชน์ตอบแทนมากเกินไป จนละเลยความเหมาะสมของกิจกรรมในพื้นที่ ตลอดจนสภาพแวดล้อมโดยรอบ ซึ่งรัฐควรจะเข้ามามีบทบาทควบคุมให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม และในขณะเดียวกันก็ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าการลงทุน โดยให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่น้อยที่สุด

อาคารและการใช้ประโยชน์

การใช้ประโยชน์อาคารในซอย จากการศึกษาสามารถแบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ ตามประโยชน์การใช้สอยดังต่อไปนี้

1. การใช้อาคารเพื่อกิจกรรมเพียงชนิดเดียว

1.1 อาคารที่พักอาศัย อาคารที่พักอาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวจัดเป็นการใช้ประโยชน์อาคารที่มีจำนวนมากที่สุด โดยเฉพาะในซอยตัน นอกจากนี้มีอาคารตึกแถว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด หอพัก

1.2 อาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้า เป็นสถานประกอบการ โดยไม่ได้ใช้เพื่ออยู่อาศัย เช่น อาคารสำนักงานธนาคาร โรงแรม ซึ่งอาจรวมคอฟฟี่ช็อป หรือภัตตาคาร และสำนักงาน บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ พบจำนวนไม่มากนักในซอย และมักจะเป็นกิจการขนาดใหญ่ที่มีที่จอดรถพร้อม

1.3 อาคารโรงงาน ซึ่งรวมโกดังเก็บสินค้าไว้ด้วยกัน พบจำนวนไม่มากนักในซอย. อาคารประเภทนี้จะมีลักษณะการออกแบบเฉพาะให้เหมาะกับกิจกรรมแต่ละประเภท

1.4 อาคารหน่วยงานราชการและสถาบัน ได้แก่ สถานีดำรวจ โรงพยาบาล โรงเรียน ศาสนสถาน มีทั้งอาคารที่ออกแบบเฉพาะและอาคารที่เป็นตึกแถว

2. การใช้อาคารเพื่อกิจกรรมหลายชนิด

2.1 การใช้ประโยชน์อาคารเพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมชนิดอื่นด้วย แต่ไม่เกิน 1 ชนิด เช่น เป็นร้านขายของชำ ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านขายเครื่องเขียน ร้านขายอาหาร สำนักงาน บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการขนาดเล็กในอาคารตึกแถว และพบบ้างในอาคารแบบทาวน์เฮาส์และที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว

2.2 การใช้ประโยชน์อาคารเพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมชนิดอื่น ตั้งแต่ 2 ชนิดขึ้นไป ส่วนใหญ่จะพบในอาคารตึกแถว โดยในพื้นที่หนึ่งหน่วยซึ่งอาจเป็น ชั้นล่างของตึกแถว 1 คูหา มีสินค้าและบริการหลายชนิดอยู่ปะปนกัน โดยอาจจะแยกเป็น มุมเล็ก ๆ เช่น เป็นร้านตัดเสื้อผ้าและขายอาหาร โดยชั้นสองเป็นสำนักงานออกแบบตกแต่ง ภายใน และชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.3 การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจตั้งแต่ 2 ชนิดขึ้นไป ลักษณะจะแตกต่างจากข้อ 2.2 เล็กน้อย ตรงที่อาคารจะเป็นอาคารที่ออกแบบ เฉพาะ และไม่ใช่สำหรับอยู่อาศัย

สรุป

อาคารและการใช้ประโยชน์อาคารในชอยจะมีลักษณะเหมือนกับที่พบได้ทั่ว ๆ ไปในเมืองคือ

1. อาคารที่สร้างขึ้นมาเพื่อจุดประสงค์ใดจุดประสงค์หนึ่ง และใช้ประโยชน์ตรงตามจุดประสงค์นั้น เช่น อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงาน หน่วยงานราชการและสถาบัน ฯลฯ

2. อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์ใดจุดประสงค์หนึ่ง แต่ใช้ประโยชน์ไม่ตรงตามจุดประสงค์นั้น ๆ เนื่องจากการดัดแปลงอาคารหรือไม่มีการดัดแปลงสภาพอาคารเพื่อประกอบกิจกรรมอื่น ๆ เช่น ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ ทำเป็นสำนักงาน ร้านค้า โรงงาน ฯลฯ อาจใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

3. อาคารเอนกประสงค์ ได้แก่ อาคารตึกแถว ไม่มีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์อาคารอย่างแน่นอน

อาคารในชอยจึงมีหลายลักษณะ การใช้ประโยชน์ขึ้นอยู่กับเจ้าของอาคารจะเป็นผู้กำหนด ทำให้บางครั้งละเลยด้านผลกระทบของกิจกรรมที่มีต่อสภาพแวดล้อมหรือเกิดความขัดแย้งกับกิจกรรมประเภทอื่นที่อยู่ใกล้เคียง นอกจากนี้การใช้ประโยชน์อาคารบางครั้งไม่คำนึงถึงความเหมาะสมของอาคารกับกิจกรรม เช่น อาคารตึกแถวที่สร้างเพื่ออยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้าขนาดเล็ก เมื่อดัดแปลงเป็นโรงงานอุตสาหกรรมหรือร้านขายยา

โครงสร้างของอาคารโดยทั่วไปควรจะแตกต่างกับอาคารตึกแถวที่สร้างเพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากอุตสาหกรรมโรงงาน หรือร้านค้า ต้องการอาคารที่มีโครงสร้างแข็งแรง สามารถป้องกันการกระแทก หรือแรงอัดเมื่อเกิดอุบัติเหตุ นอกจากนี้การใช้ประโยชน์อาคาร เพื่อเป็นร้านค้าหรือโรงงานต่อเนื่องกับที่พักอาศัยทำให้ไม่ปลอดภัยและทำให้สภาพแวดล้อม ไม่ดี ซึ่งเกิดจากอาคารไม่สามารถเก็บเสียง กลิ่น หรือเขม่าควัน ฯลฯ ได้ การใช้ประโยชน์ อาคารจึงควรมีการแยกประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละชนิด และยังสามารถป้องกัน ความเข้าใจผิดเกี่ยวกับกิจกรรมในแต่ละอาคาร เช่น การตัดแปลงที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว เป็นโรงงาน ร้านอาหาร สโมสร มุสลิม บริษัทหรือห้างร้านต่าง ๆ ลักษณะเช่นนี้ยังทำให้เกิด ปัญหาด้านการบริการสาธารณสุขไม่เหมาะสม เช่น การตัดแปลงที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ระบบไฟฟ้า ประปา การกำจัดของเสีย ระบบการป้องกันอัคคีภัย เหล่านี้จะแตกต่างจากที่ใช้อยู่ในที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่นนี้ทำให้ไม่สามารถจัดการสาธารณสุข โภคพื้นฐานให้เหมาะสมกับพื้นที่ เนื่องจากไม่สามารถทราบล่วงหน้าเกี่ยวกับกิจกรรมในอาคารที่ สร้างขึ้น เพราะการขาดการวางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพของพื้นที่

การศึกษาการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63 โดยทั่วไปพบว่า ปัญหาการใช้พื้นที่ ในซอย อาคารและการใช้ประโยชน์ เป็นปัญหาการใช้ที่ดินในเมืองที่ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิต ความเป็นอยู่ของประชากรจำนวนมากทั้งในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียง การประสานประโยชน์ ระหว่างรัฐและเอกชนในการใช้พื้นที่แต่ละส่วนของเมือง ให้สอดคล้องกับระบบการคมนาคมขนส่งซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานของพื้นที่แต่ละพื้นที่ จะช่วยลดข้อขัดแย้งและข้อเสียหายต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ การวางแผนการใช้พื้นที่ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยคำนึงถึง สภาพโครงสร้างกายภาพของพื้นที่ สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ทรัพยากร จำนวนประชากร และการบริการสาธารณสุขต่าง ๆ เหล่านี้ น่าจะช่วยให้สามารถพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ในซอย และพื้นที่อื่น ๆ ของเมืองได้อย่างเหมาะสมให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อชีวิตความเป็นอยู่ของ ประชากรเมือง

ข้อบกพร่องในการศึกษา

1. ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยศึกษาจำนวนของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยไม่ได้คำนึงถึงขนาดของพื้นที่ ซึ่งสามารถบอกถึงความเหมาะสมของสัดส่วนการใช้พื้นที่ของกิจกรรมแต่ละประเภท อาจทำให้การคาดการณ์แนวโน้มของการใช้พื้นที่ผิดพลาดได้
2. ในการศึกษาครั้งนี้ไม่ได้นำข้อมูลเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้ประกอบการรวมทั้งเหตุผลในการเลือกที่ตั้งในขอมมาประกอบการศึกษา ข้อมูลที่ได้ส่วนใหญ่จะได้รับการสังเกตและการคาดว่าจะเป็นผู้วิจัย ซึ่งอาจทำให้เกิดความผิดพลาดด้านข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์และอภิปรายผลได้
3. ในการสำรวจข้อมูลภาคสนามโดยการสังเกตของผู้วิจัยเพียงคนเดียวอาจผิดพลาดได้ การทำงานเป็นกลุ่มจะช่วยลดข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น

ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป

1. การศึกษาการใช้พื้นที่ของเมือง สามารถศึกษาอย่างต่อเนื่องเพื่อทราบการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่และเพื่อเก็บรวบรวมเป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนเมืองต่อไป
2. ควรจะได้มีการศึกษาการใช้ที่ดินของพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอย เพื่อการพัฒนาพื้นที่ด้านหลังอาคารริมถนนที่ถูกปิดกั้น
3. ในปัจจุบันมีการกำหนดให้เดินรถทางเดียวในซอยสุขุมวิท 3 และ 21 มีการขยายถนนซอยและการเชื่อมถนนซอย ซึ่งจะมีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่ จึงควรจะได้มีการศึกษาถึงผลกระทบของการใช้พื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของระบบการคมนาคมขนส่ง เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

บรรณาการ

บรรณานุกรม

การเคหะแห่งชาติ "อนาคตของทาวน์เฮาส์" ใน การเคหะแห่งชาติปี'23 หน้า 46 - 50

วิศตอรี พาวเวอร์ พอบท์ 2523

กรุงเทพมหานคร เอกสารเผยแพร่กิจการกรุงเทพมหานคร ชุติมาการพิมพ์ 2526,

64 หน้า

กรุงเทพมหานคร, สภา รายงานกิจการของสภากรุงเทพมหานคร ปี 2520 - 2524

คีนেন্টเอสจำกัด 2524, 166 หน้า

_____ รายงานกิจการสภากรุงเทพมหานคร ปี 2525 - 2526 ยูไนเต็คโปรดักชั่น

2526, 128 หน้า

_____ รายงานกิจการสภากรุงเทพมหานคร ปี 2527 ยูไนเต็คโปรดักชั่น 2527, 177 หน้า

กฤตยา อาชวนิจกุล นภาพร ทะวานนท์ และ ศิวพร ปกป้อง 46 สลัม สารมวลชน

2525, 141 หน้า

กิ่งแก้ว เอื้อทวีกุล "การประสานงานด้านเทคนิคในการวางผังเมือง" ข่าวสารสำนัก

ผังเมือง 18 : 53 - 57, เมษายน 2511

"กุลกันยา" (นามแฝง) "ปัญหาของกรุงเทพมหานครในด้านปัญหาประชากรเพิ่ม ปัญหาที่อยู่

อาศัยชาวสลัม ปัญหาการจราจร" กรุงเทพมหานคร 1 : 10 - 14, มกราคม 2524

ภูศักดิ์ นฤปิยะกุล แนวทางศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครในอนาคต วิทยานิพนธ์ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2527, 115 หน้า

อัครสำเนา

เกียรติ จิระกุล และคณะ ตลาดในกรุงเทพฯ การขยายตัวและพัฒนาการ รายงานผล

การวิจัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2525, 440 หน้า /

เกื้อกุล ยืนยงอัมรินทร์ การพัฒนาการคมนาคมทางบก ในสมัยรัชกาลที่ 5 เจริญวิทย์การพิมพ์

2520, 274 หน้า

จรัญ แสงพุ่ม การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงเมือง กับจำนวน

ประชากรประเดิมในเขตเมือง ปรินญาทิพนธ์ กศ.ม. มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

2520, 81 หน้า อัครสำเนา /

จำนง ธารีภาพ "Healthy Sign" ข่าวสารสำนักผังเมือง 18 : 51 - 52,

เมษายน 2511

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร "บทบาทและความสำคัญของการวิจัยในสาขาวิชาภูมิศาสตร์"

ภูมิศาสตร์ 1 : 5 - 13, มีนาคม 2526

เฉลิม แก้วกังวาล "เรื่องในเมือง" ข่าวสารสำนักผังเมือง 18 : 31 - 34

เมษายน 2511

ชลิตภากร วีระพลิน "การพัฒนาเมืองกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน" กรุงเทพมหานคร

30 : 27 - 47 กรกฎาคม 2518

ชลิตภากร วีระพลิน และ อรุณี บุญประเสริฐ "การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร"

กรุงเทพมหานคร 27 : 14 - 28 เมษายน 2518

ชัยยา พูนศิริวงศ์ "ความหมายของการผังเมือง" ข่าวสารสำนักผังเมือง 1 : 17 -

23 กรกฎาคม 2506

เชิดชาย เหล่าหั่ว สังคมวิทยาเมือง แพรวพทยา 2520, 266 หน้า

ถนอมนวล ณ บัอมเพชร เมืองสะดวก แปลจาก The Accessible City โดย

Wilfred Owen ตุรสุภา 2520, 209 หน้า

ทองต่อ กล้วยไม้ ณ อยุธยา "กรุงเทพมหานคร นครแห่งปัญหา" กรุงเทพมหานคร

3 : 6 - 14 มีนาคม 2524

นิพนธ์ เทพวัลย์ "ลักษณะความเป็นเมืองและการขยายขนาดของเมืองนครหลวงกรุงเทพมหานคร"

ใน บัณฑิตนครหลวง หน้า 1 - 17 สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย 2516

เนตรนภี นาควัชร และ สุวัฒนา สุกใส "ที่ตั้ง ทิศนาคติและความพอใจต่อสภาพแวดล้อม

ของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร" ใน รายงานการประชุม เรื่อง งานวิจัยทางภูมิศาสตร์

ประเทศไทยโดยวิธีปริมาณวิเคราะห์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร

หน้า 127 - 151 กรมแผนที่ทหาร 2522

บรรจบ วงศ์พิพัฒน์พงษ์ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความหนาแน่นของเส้นทางรถยนต์กับ

สภาพความเป็นเมือง บริเวณที่ราบภาคกลางตอนล่างของประเทศไทย ปรินญาณินท์

กศ.ม. มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ 2520, 80 หน้า อัดสำเนา

บุญนาค ตี๋วงศ์ "คลองเจ็ดยักษ์กับผลทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อชุมชนในเขตเทศบาล
เมืองนครปฐม" ภูมิศาสตร์ 1 : 52 - 61 มีนาคม 2527

ประภาภัทร นิยม "การขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อการโล่ชุมชนแออัด" ใน
สภาพลัทธิของสลัม หน้า 91 - 114 เจริญวิทย์การพิมพ์ 2527

ปรีชา ฉิมโฉม "รายงานการศึกษาและทูลงาน ของข้าราชการสำนักผังเมือง" ข่าวสาร
สำนักผังเมือง 5 : 39 กรกฎาคม 2507

ปิยะนาถ บุญนาค ดวงพร นพคุณ และสุวัฒนา ธาตนาธิ คลองในกรุงเทพมหานคร
รายงานผลงานวิจัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2525, 309 หน้า

ผ่านตรงค์ โชติเวช "การจัดค่าย : มาตราการควบคุมของผังเมืองรวม" ข่าวสาร
สำนักผังเมือง 30 : 59 - 66 เมษายน 2517

ผุสดี ทิพทัส และ มานพ พงศทัต บ้านในกรุงเทพฯ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2525, 450 หน้า

พรวรรณ สุรนนท์ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนเขตลาดกระบัง
ศึกษาขบวนการและผลของการขยายตัวชุมชนไปสู่ชานเมือง วิทยานิพนธ์ ภาควิชา
สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2522, 170 หน้า
อัสสำเนา

พันธุ์ดา บุญเหลือหล่อ อิทธิพลของลักษณะทางกายภาพของเคหะชุมชนเมืองที่มีความสัมพันธ์
ทางสังคมของผู้อยู่อาศัย : การศึกษาชุมชนที่มีถนนแบบปลายตันกับแบบตาราง
วิทยานิพนธ์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2523, 120 หน้า อัสสำเนา

มนู วัลยะเพ็ชร รายงานผลการวิจัย เรื่อง สภาพความเป็นอยู่ของประชากรในบริเวณ
บางส่วนของเขตสุขาภิบาลบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง จ. พระนคร วิทยาลัยวิชาการ
ศึกษาประสานมิตร 2512, 115 หน้า

มหาดไทย, กระทรวง สำนักผังเมือง เรื่องของเมือง อรุณการพิมพ์ 2525, 89 หน้า

ยศวดี บุญเกียรติ "Population Projection" ข่าวสารสำนักผังเมือง 36 : 10
เมษายน 2523

วิศิษฐ์ ประจวบเหมาะ "เราควรจะย้ายเมืองหลวงหรือไม่อย่างไร" ประชากรศึกษา

6 : 6 - 10 ธันวาคม 2521

เสราวุฒิ พันธะขาว การจราจร : ปัญหาและการแก้ไข กองตำราจราจร 2524,

83 หน้า

ศิริพร อินทุทธ์ "วิวัฒนาการกรุงเทพมหานคร" สารสิ่งแวดลอม 1 : 6 - 12

ธันวาคม 2519 - มกราคม 2520

สมชาย งามกาละ ผลกระทบของเส้นทางคมนาคมต่อการใช้ที่ดินของเมืองนครสวรรค์

วิทยานิพนธ์ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2525,

172 หน้า อัดสำเนา

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ การศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองพิษณุโลก วิทยานิพนธ์

กศ.ม. มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ 2517, 77 หน้า อัดสำเนา

สมาคมสังคมนักการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นแห่งประเทศไทย, หน่วยวิจัย การเติบโตของเขตชุมชน ในภาค

กรุงเทพมหานคร สมาคมสังคมนักการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นแห่งประเทศไทย 2519, 472 หน้า

สอาด มีชูชน "การพัฒนาท้องถิ่น" ข่าวสารสำนักผังเมือง 5 : 9 - 19 กรกฎาคม

2507

สันติ จันทวิลาสวงศ์ ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรม "ห้องแถว"

วิทยานิพนธ์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2521, 153 หน้า อัดสำเนา

สุนันทา สุวรรณโณคม การวิจัยเบื้องต้นเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ รอบเขตนครหลวง และ

การเปลี่ยนสภาพการใช้พื้นที่ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่มีต่อสภาพเศรษฐกิจ สังคมและ

จิตใจของผู้ใช้พื้นที่เหล่านั้นในปัจจุบันและภาวะย้ายถิ่นในเขต โครงการทดลองหน่วย

ผลิตเอกสาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2520, 45 หน้า

สุวัฒนา ลูกใส "การเติบโตของเขตชานเมืองกรุงเทพฯ : สัญลักษณ์แห่งความเจริญหรือ

ภัยพัฒนา" สารสิ่งแวดลอม 10 : 6 - 9 ตุลาคม - พฤศจิกายน 2519

สโรช รัตนากกร "การแก้ไขสภาวะแวดล้อมของกรุงเทพฯ" กรุงเทพมหานคร

54 : 16 - 29 มิถุนายน 2520

- อภิชาติ พุทรวงศ์ "ความคิดพื้นฐานเรื่องระบบที่อยู่อาศัย" แปลจาก Housing Arrangements ของ Professor Shlomo Angel วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย 2 : 1 - 14 พฤศจิกายน 2526 - มกราคม 2527
- อิสระ พงศ์พาส การศึกษาพื้นที่กิจกรรมชุมชนเมือง : สยามสแควร์ วิทยานิพนธ์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2523, 270 หน้า อัดสำเนา
- อัน นิมมานเหมินทร์ บทความจากการสัมมนาเกี่ยวกับวิชาผังเมือง 2510, ไม่ปรากฏเลขหน้า
- _____ "ตลาดในกรุงเทพฯ ขยายตัวและพัฒนาการ" ภูมิศาสตร์ 3 : 37 - 46 พฤศจิกายน 2525
- "05" (นามแฝง) "การคมนาคมภายในเมือง" ข่าวสารสำนักผังเมือง 1 : 24 - 28 กรกฎาคม 2506
- Breese, Gerald. Urbanization in Newly Developing Countries. Englewood Cliffe, Prentice Hall, 1966. 151 p.
- Crowther, David and Marcial Echenique. "Development of Model of Urban Spatial Structure," in Urban Space and Structures. p. 175. Great Britain, Cambridge University Press, 1972.
- Drabkin, Darin H. Land Policy and Urban Growth. Oxford, Pergamon Press, 1977. 444 p. (Planning Series; V. 16)
- Erber, Ernest, ed. Urban Planning in Transition. New York, Grossman, 1970. 323 p.
- Hansen, Niles M. The Challenge of Urban Growth. USA. Heath and Company, 1975. 173 p.
- Hauser, Philippe M. and Leo F. Schnore. The Study of Urbanization. New York, John Wiley and Sons, 1965. 554 p.
- Hilberseimer, L. The Nature of Cities. Chicago, Paul Theobald and Company, 1955. 286 p.
- Honjo, M, ed. Urbanization and Regional Development. Singapore, Huntsment Offset, 1981. 395 p. (Regional Development Series. V. 6)

- Honjo, M. "Overview of Urbanization and Metropolitanization in Asia," in Urbanization and Regional Development. p. 13 - 41. Singapore, Huntsment Offset, 1981.
- Hurst, Michale E. A Geographical of Economic Behavior : An Introduction. California, Wadsworth, 1972. 427 p.
- Johnson, James H. Urban Geography : An Introductory Analysis. 2nd. ed., Oxford, Pergamon Press, 1972. 203 p.
- Latour, Lawrence W. Inquiry Experiences in Geography. Mass., Gin and Company, 1973. 156 p.
- Lowenstein, Louis K. Urban Studies ; and Introductory Reader. 2nd. ed., New York, The Free Press, 1977. 539.
- Martin, Leslie and Lionel March, ed. Urban space and Structures. Oxford, Cambridge University Press, 1972. 272 p.
- Mayer, Harold M. and Clyde F. John, ed, Reading in Urban Geography. Chicago, The University of Chicago Press, 1959. 625 p.
- McGee, T.G. The Southeast Asia City : A Social Geography of the Primate Cities of Southeast Asia. London, G. Bell and Sons, 1967. 204 p.
- Murphy, Raymond E The American City : An Urban Geography. USA., McGraw-Hill, 1966. 464 p.
- Mims, Cyrus R. City Planning in Thailand. Bangkok, City Planning Office, Ministry of Interior, 1963. 114 p.
- Northam, Ray M. Urban Geography. 2nd. ed., New York, John Wiley and Sons, 1979. 512 p.
- Paiboon Kanjanaharitai. "Bangkok : The City of Angels," in Urbanization and Regional Development. p. 203 - 225. Singapore, Huntsment Offset, 1981. (Regional Development Series. V. 6)
- Short, John R. Sources and Methods in Geography : Urban Data Sources. Mass., Butterworth and Company, 1980. 169 p.
- Sullivan, Patrick O. Geographical Economics. Mondsworth Middlessex, Penguin Books Ltd., 1981. 199 p.
- Thomlinson, Ralph. Urban Structure : The Social and Spatial Character of Cities. New York, Random House, 1969. 335 p.
- Walker, Bruce. Welfare Economics and Urban Problems. London, Hutchinson, 1981. 319 p. (The Built Environment Series)

ภาคผนวก

ตาราง 72 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	10	13.00
4.1	ร้านขายอาหาร	8	10.39
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครบครัวเดี่ยว	8	10.39
13.2	อาคารว่าง	7	9.09
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	6	7.79
2.7	ร้านเครื่องประดับ	6	7.79
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	5	6.49
10.1	ธนาคาร	3	3.90
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	2.60
2.6	ร้านเครื่องหนัง	2	2.60
4.2	คอฟฟี่ช็อป	2	2.60
5	สำนักงานท่องเที่ยว	2	2.60
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	2	2.60
13.1	ที่ว่างที่กำลังก่อสร้าง	2	2.60
18.3	คลินิก	2	2.60
1.2	ร้านแสดงภาพเขียน	1	1.30
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	1.30
2.5	ร้านนาฬิกา แว่นตา	1	1.30
5.2	โรงแรม	1	1.30
6	สำนักงานตกแต่งภายใน	1	1.30
6.6	ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	1.30
7.4	โรงพยาบาล	1	1.30

ตาราง 72 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1.30
9.2	ที่อยู่อาศัยในอาคารพักแถว	1	1.30
15.1	ร้านขายของชำ	1	1.30
รวม		77	100.00

ตาราง 73 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 5

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	12	52.17
7.3	สถานทูต	2	8.70
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	2	8.70
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	8.70
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	4.35
4.2	คอฟฟี่ช็อป	1	4.35
5.2	โรงแรม	1	4.35
9.5	ทาวน์เฮาส์	1	4.35
11	โรงงาน	1	4.35
รวม		23	100.00

ตาราง 74 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 7

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	13	50.00
4.1	ร้านขายอาหาร	2	7.69
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	7.69
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	2	7.69
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	3.85
4.2	บาร์	1	3.85
5	สำนักงานท่องเที่ยว	1	3.85
5.2	โรงแรม	1	3.85
7.1	หน่วยงานราชการ	1	3.85
8.2	อุปัฏฐาก	1	3.85
9.5	ทาว์นเฮาส์	1	3.85
รวม		26	100.00

ตาราง 75 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 9

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
13.2	อาคารว่าง	8	33.33
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	3	12.50
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	3	12.50
5	สำนักงานท่องเที่ยว	2	8.33
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	1	4.17

ตาราง 75 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
2.9	ร้านซัก รีด	1	4.17
5.2	โรงแรม	1	4.17
6.1	ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	1	4.17
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	4.17
7.2	สถานศึกษา	1	4.17
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	4.17
18.3	คลินิก	1	4.17
รวม		24	100.00

ตาราง 76 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 11

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	32	41.03
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	11	14.10
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	7	8.97
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	3	3.85
2.7	ร้านเครื่องประดับ	3	3.85
4.1	ร้านขายอาหาร	3	3.85
5.2	โรงแรม	3	3.85
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	2	2.56
9.5	ทาว์นเฮาส์	2	2.56

ตาราง 76 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.4	ร้านขายเครื่องกระป๋อง	2	2.56
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	1.28
5	สำนักงานท่องเที่ยว	1	1.28
9.5	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	1	1.28
10.1	ธนาคาร	1	1.28
13	ที่ว่าง	1	1.28
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	1.28
13.2	อาคารว่าง	1	1.28
15.2	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1	1.28
16.4	สนามเสกต	1	1.28
18.3	คลินิก	1	1.28
รวม		78	100.00

ตาราง 77 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 13

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	33	58.93
5.2	โรงแรม	3	5.36
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	5.36
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	3	5.36
13	ที่ว่าง	3	5.36
22	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	2	3.57

ตาราง 77 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
13.2	อาคารว่าง	2	3.57
4.1	ร้านขายอาหาร	1	1.79
9.5	ทาวน์เฮาส์	1	1.79
11	โรงงาน	1	1.79
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	1.79
13.3	ที่จอดรถ	1	1.79
15.1	ร้านขายของชำ	1	1.79
17	โกดัง	1	1.79
รวม		56	100.00

ตาราง 78 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 15

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยว	23	41.07
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	5	8.93
4.1	ร้านขายอาหาร	4	7.14
9.5	ทาวน์เฮาส์	4	7.14
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	4	7.14
2.2	ร้านค้าเสื้อผ้า (หญิง)	2	3.57
7.2	สถานศึกษา	2	3.57
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	2	3.57
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	1.79

ตาราง 78 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
5.2	โรงแรม	1	1.79
6	สำนักงานบ้านและที่ดิน	1	1.79
7.3	สถานทูต	1	1.79
7.5	ศาสนสถาน	1	1.79
8.1	อุโมงค์มรดก	1	1.79
9.6	ชุมชนแออัด	1	1.79
13	ที่ว่าง	1	1.79
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	1.79
13.2	อาคารว่าง	1	1.79
รวม		56	100.00

ตาราง 79 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 17

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	6	30.00
9.5	ทาวน์เฮาส์	6	30.00
13.2	อาคารว่าง	4	20.00
12	สำนักงาน บริษัท	2	10.00
2.10	ร้านขายผ้า เสื้อผ้า	1	5.00
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	5.00
รวม		20	100.00

ตาราง 80 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 19

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	12	21.05
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	7	12.28
4.1	ร้านขายอาหาร	4	7.02
4.2	คาเฟ่ คอฟฟี่ช็อป บาร์	3	5.26
5	ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบันเทิงเชิงรรมย์	3	5.26
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	5.26
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	2	3.51
7.5	ศาสนสถาน	2	3.51
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	1.75
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	1	1.75
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	1.75
5.2	โรงแรม	1	1.75
6	สำนักงานบ้านและที่ดิน	1	1.75
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	1.75
6.7	ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้	1	1.75
7.2	สถานศึกษา	1	1.75
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	1.75
8.1	อู่ซ่อมรถ	1	1.75
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	1	1.75
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	1.75
14.2	ร้านขายหนังสือ	1	1.75
15.2	บูธเบอร์มาร์เก็ต	1	1.75

ตาราง 80 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.4	ร้านขายเครื่องกระป๋อง	1	1.75
18.3	คลินิก	1	1.75
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.75
รวม		57	100.00

ตาราง 81 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในชุมชนวิท 21

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	20	14.18
4.1	ร้านขายอาหาร	18	12.77
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	12	8.51
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	7	4.96
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	7	4.96
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	6	4.26
13.2	อาคารว่าง	5	3.55
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	4	2.84
18.3	คลินิก	4	2.84
2.6	ร้านเครื่องหนัง	3	2.13
3.1	ปั้มน้ำมัน	3	2.13
4.4	ร้านขายขนม	3	2.13
8.3	โชว์รูมรถยนต์	3	2.13
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	3	2.13

ตาราง 81 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
10.1	ธนาคาร	3	2.13
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	3	2.13
4.2	คอฟฟี่ชอป บาร์	2	1.42
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	2	1.42
6.7	ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้	2	1.42
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	1.42
10.2	บริษัทเงินทุน	2	1.42
15.1	ร้านขายของชำ	2	1.42
15.4	ร้านขายเครื่องกระป๋อง	2	1.42
1.1	ร้านถ่ายรูป	1	0.71
1.3	ร้านวิดีโอ	1	0.71
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	1	0.71
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	1	0.71
3.2	ร้านแกส	1	0.71
4.3	ร้านขายผลไม้	1	0.71
4.5	ร้านขายเหล้า	1	0.71
5.2	โรงแรม	1	0.71
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	0.71
6.6	ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	0.71
7.2	สถานศึกษา	1	0.71
7.6	สถานบันเทิงทั่วประเทศ	1	0.71
8.1	อุโมงค์มรดก	1	0.71

ตาราง 81 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
8.4	ร้านขายอุปกรณ์รถยนต์	1	0.71
8.5	บริการรถเช่า	1	0.71
9.4	บ้านเช่า	1	0.71
13	ที่ว่าง	1	0.71
14.1	ร้านเครื่องเขียน	1	0.71
15.2	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1	0.71
15.3	ตลาดสด	1	0.71
17	โกดัง	1	0.71
18.2	ร้านขายยา	1	0.71
18.4	ร้านขายอุปกรณ์กีฬา	1	0.71
รวม		141	100.00

ตาราง 82 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 23

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	31	24.03
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	14	10.85
4.1	ร้านขายอาหาร	13	10.08
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	10	7.75
13.2	อาคารว่าง	8	6.20
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	7	5.43
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	7	5.43

ตาราง 82 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	7	5.43
15.1	ร้านขายของชำ	5	3.88
18.3	คลินิก	4	3.10
4.2	คาเฟ่ คอฟฟี่ช็อป บาร์	3	2.33
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	2.33
14.2	ร้านขายหนังสือ	3	2.33
7.3	สถานทูต	2	1.55
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	1.55
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	1	0.78
3.1	ปั้มน้ำมัน	1	0.78
4.5	ร้านขายเหล้า	1	0.78
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	0.78
7.2	สถานศึกษา	1	0.78
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	0.78
9.4	บ้านเช่า	1	0.78
9.7	หอพัก	1	0.78
14	ธุรกิจการพิมพ์	1	0.78
17	โกดัง	1	0.78
รวม		129	100.00

ตาราง 83 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 25

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	4	21.05
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	3	15.79
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	3	15.79
8.1	อู่ซ่อมรถ	2	10.53
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	1	5.26
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	5.26
4.1	ร้านขายอาหาร	1	5.26
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	5.26
7.6	สถาบันต่างประเทศ	1	5.26
8.5	บริการรถเช่า	1	5.26
9.5	ทาว์นเฮาส์	1	5.26
รวม		19	100.00

ตาราง 84 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 27

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	14	63.64
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	13.64
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	2	9.09
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	1	4.55

ตาราง 84 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.5	ทาวน์เฮาส์	1	4.55
10.1	ธนาคาร	1	4.55
รวม		22	100.00

ตาราง 85 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 29

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	13	59.09
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	9.09
4.1	ร้านขายอาหาร	1	4.55
4.2	บาร์	1	4.55
5.2	โรงแรม	1	4.55
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	4.55
7.1	หน่วยงานราชการ	1	4.55
7.6	สถาบันต่างประเทศ	1	4.55
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	4.55
รวม		22	100.00

ตาราง 86 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	68	58.12
9.5	ทาวน์เฮาส์	7	5.98
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	6	5.13
13	ที่ว่าง	6	5.13
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	5	4.27
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	2.56
13.2	อาคารว่าง	3	2.56
2.2	ร้านค้าเสื้อผ้า (หญิง)	2	1.71
4.1	ร้านขายอาหาร	2	1.71
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	2	1.71
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	0.85
2.6	ร้านเครื่องหนัง	1	0.85
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	1	0.85
7.1	หน่วยงานราชการ	1	0.85
7.2	สถานศึกษา	1	0.85
8.1	ปั๊มน้ำมัน	1	0.85
9.4	บ้านเช่า	1	0.85
9.7	หอพัก	1	0.85
11	โรงงาน	1	0.85
11.4	โรงเผาถ่าน	1	0.85
14.1	ร้านเครื่องเขียน	1	0.85

ตาราง 86 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.1	ร้านขายของชำ	1	0.85
17	โกดัง	1	0.85
รวม		117	100.00

ตาราง 87 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	16	26.23
13.2	อาคารว่าง	11	18.03
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	6	9.84
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	4	6.56
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	3	4.92
4.1	ร้านขายอาหาร	3	4.92
7.2	สถานศึกษา	3	4.92
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	3.26
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	1.64
2.9	ร้านซัก รีด	1	1.64
3.1	ปั๊มน้ำมัน	1	1.64
4.4	ร้านขายขนม	1	1.64
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	1.64
7.6	สถาบันต่างประเทศ	1	1.64

ตาราง 87 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
8.1	อุโมงค์รถ	1	1.64
9.2	ที่อยู่อาศัยในดึกแถว	1	1.64
11	โรงงาน	1	1.64
13	ที่ว่าง	1	1.64
15.1	ร้านขายของชำ	1	1.64
18.3	คลินิก	1	1.64
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.64
รวม		61	100.00

ตาราง 88 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 33/1

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	11	33.33
4.1	ร้านขายอาหาร	7	21.21
13.2	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	4	12.12
9.2	ที่อยู่อาศัยในดึกแถว	3	9.09
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	2	6.06
1.4	ร้านขายยา	1	3.03
4.4	ร้านขายขนม	1	3.03
5.3	โรงภาพยนตร์	1	3.03

ตาราง 88 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	1	3.03
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	1	3.03
18.4	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	3.03
รวม		33	100.00

ตาราง 89 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 35

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	20	68.97
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	3	10.35
13	ที่ว่าง	3	10.35
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	3.45
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	1	3.45
11.3	โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับสิ่งทอ เสื้อผ้า	1	3.45
รวม		29	100.00

ตาราง 90 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 39

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	32	34.78
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	8	8.70
13.2	อาคารว่าง	7	7.61
13	ที่ว่าง	6	6.52
4.1	ร้านขายอาหาร	5	5.43
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	5	5.43
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	3	3.26
9.5	ทาวน์เฮาส์	3	3.26
11	โรงงาน	3	3.26
15.4	ร้านขายเครื่องกระเบื้อง	3	3.26
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	3	3.26
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	2.17
9.6	ชุมชนแออัด	2	2.17
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	1.09
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	1	1.09
5	สำนักงานท่องเที่ยว	1	1.09
6.1	ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	1	1.09
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	1.09
7.2	สถานศึกษา	1	1.09
7.3	สถานทูต	1	1.09
8.1	อุโมงค์รถ	1	1.09
13.3	ที่จอดรถ	1	1.09

ตาราง 90 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.1	ร้านขายของชำ	1	1.09
17	โกดัง	1	1.09
รวม		92	100.00

ตาราง 91 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 41

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	14	60.87
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	2	8.70
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	2	8.70
7.2	สถานศึกษา	1	4.35
8.1	อุโมงค์มรดก	1	4.35
9.5	ทาวน์เฮาส์	1	4.35
13	ที่ว่าง	1	4.35
15.2	คลับเบอร์มาร์เก็ต	1	4.35
รวม		23	100.00

ตาราง 92 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 43

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	25	62.50
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	2	5.00
9.5	ทาวน์เฮาส์	2	5.00
13	ที่ว่าง	2	5.00
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	1	2.50
2.10	ร้านขายผ้า เสื้อผ้า	1	2.50
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	1	2.50
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	1	2.50
11.2	โรงน้ำแข็ง	1	2.50
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	1	2.50
13.3	ที่จอดรถ	1	2.50
15.2	คลับเบอร์มาร์เก็ต	1	2.50
17	โกดัง	1	2.50
รวม		40	100.00

ตาราง 93 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 45

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	6	60.00
10.1	ธนาคาร	1	10.00
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	1	10.00
13	ที่ว่าง	1	10.00
13.3	ที่จอดรถ	1	10.00
รวม		10	100.00

ตาราง 94 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 47

รหัส	ประเภทของกิจ	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	28	68.29
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	7.32
9.5	ทาวน์เฮาส์	3	7.32
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	3	7.32
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	1	2.44
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	2.44
8.1	คู่มือรถ	1	2.44
18.4	ร้านขายอุปกรณ์กีฬา	1	2.44
รวม		41	100.00

ตาราง 95 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 49

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	68	32.84
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	33	15.94
4.1	ร้านขายอาหาร	14	6.76
15.1	ร้านขายของชำ	10	4.83
9.5	ทาวน์เฮาส์	9	4.35
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	9	4.35
13	ที่ว่าง	6	2.90
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	6	2.90
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	5	2.42
13.2	อาคารว่าง	5	2.42
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	4	1.93
8.1	อุโมงค์มรดก	4	1.93
11.3	อุตสาหกรรมสิ่งทอ เสื้อผ้า	4	1.93
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	3	1.45
1.1	ร้านถ่ายรูป	2	0.97
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	2	0.97
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	0.97
11.1	โรงไม้	2	0.97
18.3	คลินิก	2	0.97
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	1	0.48
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	1	0.48
2.9	ร้านซักรีด	1	0.48

ตาราง 95 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
3.2	ร้านแกส	1	0.48
4.2	คอฟฟี่ชอป	1	0.48
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	0.48
6.6	ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	0.48
7.4	โรงพยาบาล	1	0.48
7.6	สถาบันต่างประเทศ	1	0.48
8.4	ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์	1	0.48
9.6	ชุมชนแออัด	1	0.48
10.1	ธนาคาร	1	0.48
11.2	โรงน้ำแข็ง	1	0.48
13.3	ที่จอดรถ	1	0.48
14	ธุรกิจการพิมพ์	1	0.48
15.4	ร้านเครื่องกระเบื้อง	1	0.48
18.2	ร้านขายยา	1	0.48
รวม		207	100.00

ตาราง 96 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 51

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	20	46.51
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	5	11.63
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	2	4.65
8.1	ตู้ซ่อมรถ	2	4.65

ตาราง 96 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
11	โรงงาน	2	4.65
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	4.65
17	โกดัง	2	4.65
18.3	คลินิก	2	4.65
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	1	2.33
4.1	ร้านขายอาหาร	1	2.33
4.4	ร้านขายขนม	1	2.33
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	1	2.33
9.5	ทาวน์เฮาส์	1	2.33
15.2	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1	2.33
รวม		43	100.00

ตาราง 97 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 53

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	45	66.15
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	4	5.88
13	ที่ว่าง	4	5.88
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	3	4.41
8.1	อู่ซ่อมรถ	2	2.94
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	2.94

ตาราง 97 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
13.2	อาคารว่าง	2	2.94
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	1	1.47
2.9	ร้านซัก รีด	1	1.47
4.1	ร้านขายอาหาร	1	1.47
4.4	ร้านขายขนม	1	1.47
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	1.47
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	1	1.47
รวม		68	100.00

ตาราง 98 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 55

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
4.1	ร้านขายอาหาร	40	13.03
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว	38	12.38
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	33	10.75
13.2	อาคารว่าง	27	8.79
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	22	7.17
15.1	ร้านขายของชำ	17	5.54
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	10	3.26
6.3	เฟอร์นิเจอร์	9	2.93
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	8	2.61

ตาราง 98 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
13	ที่ว่าง	6	19.5
17	โกดัง	6	1.95
18.3	คลินิก	6	1.95
4.4	ร้านขายขนม	5	1.63
8.1	อู่ซ่อมรถ	5	1.63
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	4	1.30
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	4	1.30
15.4	ร้านขายเครื่องกระป๋อง	4	1.30
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	3	0.98
4.3	ร้านขายผลไม้	3	0.98
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	3	0.98
6.6	ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	3	0.98
8.4	ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์	3	0.98
11	โรงงาน	3	0.98
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	3	0.98
18.2	ร้านขายยา	3	0.98
1.3	ร้านวิดีโอ	2	0.65
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	2	0.65
2.6	ร้านเครื่องหนัง	2	0.65
3.2	ร้านแกส	2	0.65

ตาราง 98 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
5.2	โรงแรม	2	0.65
6.1	ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	2	0.65
6.5	ร้านขายสัตว์เลี้ยง	2	0.65
7.2	สถานศึกษา	2	0.65
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	2	0.65
9.5	ทาว์นเฮาส์	2	0.65
14.2	ร้านขายหนังสือ	2	0.65
2.7	ร้านเครื่องประดับ	1	0.33
2.8	ร้านขายของขวัญ	1	0.33
2.9	ร้านซักรีด	1	0.33
2.10	ร้านขายผ้า เลื้อผ้า	1	0.33
4.2	คอฟฟี่ช็อป	1	0.33
4.5	ร้านขายเหล้า	1	0.33
5.1	อาบ อบ นวด	1	0.33
6.4	ร้านเครื่องปั้นดินเผา	1	0.33
6.7	ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้	1	0.33
7.1	หน่วยงานราชการ	1	0.33
7.4	โรงพยาบาล	1	0.33
9.6	ชุมชนแออัด	1	0.33
10.1	ธนาคาร	1	0.33
10.2	บริษัทเงินทุน	1	0.33
15.2	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1	0.33

ตาราง 98 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.3	ตลาดสด	1	0.33
18.4	ร้านขายอุปกรณ์กีฬา	1	0.33
รวม		307	100.00

ตาราง 99 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในชุมชนวิ 57

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	32	51.61
4.1	ร้านขายอาหาร	8	12.90
8.1	อุโมงค์มรด	4	6.45
13.2	อาคารว่าง	4	6.45
11.2	โรงน้ำแข็ง	3	4.84
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	2	3.23
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	2	3.23
15.1	ร้านขายของชำ	2	3.23
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	1	1.61
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	1.61
6.5	ร้านขายสัตว์เลี้ยง	1	1.61
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	1	1.61
15.3	ตลาดสด	1	1.61
รวม		62	100.00

ตาราง 100 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	9	50.00
13	ที่ว่าง	3	16.67
3.1	ปั้มน้ำมัน	1	5.56
3.3	ปั้มน้ำแกส	1	5.56
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์	1	5.56
8.3	โชว์รูมรถยนต์	1	5.56
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	1	5.56
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	1	5.56
รวม		18	100.00

ตาราง 101 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 61

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	45	59.21
9.5	ทาวน์เฮาส์	19	25.00
12	สำนักงาน บริษัท ฯลฯ	3	3.95
13	ที่ว่าง	2	2.63
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	2.63
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	1.32
8.1	อู่ซ่อมรถ	1	1.32
8.4	ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์	1	1.32

ตาราง 101 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
9.4	บ้านเช่า	1	1.32
9.7	หอพัก	1	1.32
รวม		76	100.00

ตาราง 102 แสดงรายละเอียดของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 63

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
13.2	อาคารว่าง	45	10.90
4.1	ร้านขายอาหาร	41	9.93
12	สำนักงาน บริษัท ชมรม สมาคม ฯลฯ	40	9.69
9.1	ที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว	34	8.23
2.2	ร้านตัดเสื้อผ้า (หญิง)	20	4.84
9.2	ที่อยู่อาศัยในตึกแถว	18	4.36
2.4	ร้านเสริมสวย (หญิง)	14	3.39
6.1	ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	14	3.39
6	ธุรกิจเกี่ยวกับบ้าน อาคาร และการตกแต่ง	13	3.15
6.3	ร้านเฟอร์นิเจอร์	11	2.66
15.4	ร้านขายเครื่องกระป๋อง	11	2.66
19	กิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบผสม	10	2.42
8.1	อู่ซ่อมรถ	9	2.18
18.3	คลินิก	9	2.18

ตาราง 102 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
6.4	ร้านอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์	8	1.94
18.2	ร้านขายยา	8	1.94
2.1	ร้านตัดเสื้อผ้า (ชาย)	6	1.45
6.6	ร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า	6	1.45
11.1	โรงไม้	6	1.45
2.3	ร้านเสริมสวย (ชาย)	5	1.21
4.3	ร้านขายผลไม้	5	1.21
6.2	ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า	5	1.21
3.1	ปั้มน้ำมัน	4	0.97
5.2	โรงแรม	4	0.97
11	โรงงาน	4	0.97
15.2	ซูเปอร์มาร์เก็ต	4	0.97
1.1	ร้านถ่ายรูป	3	0.73
2.9	ร้านซักรีด	3	0.73
8	ธุรกิจเกี่ยวกับรถยนต์ จักรยานยนต์	3	0.73
8.2	ร้านตกแต่งรถยนต์	3	0.73
9.3	ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด	3	0.73
10.1	ธนาคาร	3	0.73
15	ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร เครื่องครัว เครื่องใช้ในบ้าน	3	0.73
17	โกดัง	3	0.73
1.2	ร้านแสดงภาพเขียน	2	0.48
2	ธุรกิจเกี่ยวกับความงามและการตกแต่งร่างกาย	2	0.48

ตาราง 102 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
2.5	ร้านนาฬิกา แว่นตา	2	0.48
3.2	ร้านแกส	2	0.48
6.7	ร้านขายต้นไม้ ดอกไม้	2	0.48
13.1	ที่ว่างกำลังก่อสร้าง	2	0.48
14.2	ร้านหนังสือ	2	0.48
15.1	ร้านขายของชำ	2	0.48
1	ธุรกิจเกี่ยวกับภาพเขียน ภาพถ่าย เครื่องเสียง	1	0.24
1.3	ร้านวิดีโอ	1	0.24
2.6	ร้านเครื่องหนัง	1	0.24
2.8	ร้านขายของขวัญ	1	0.24
4.4	ร้านขายขนม	1	0.24
4.5	ร้านขายเหล้า	1	0.24
5.1	อาบ อบ นวด	1	0.24
6.4	ร้านเครื่องปั้นดินเผา	1	0.24
6.5	ร้านขายสัตว์เลี้ยง	1	0.24
7.1	หน่วยงานราชการ	1	0.24
7.3	สถานทูต	1	0.24
10	ธุรกิจเกี่ยวกับการเงิน	1	0.24
10.3	โรงรับจำนำ	1	0.24
13	ที่ว่าง	1	0.24
14	ธุรกิจการพิมพ์	1	0.24
14.1	ร้านเครื่องเขียน	1	0.24

ตาราง 102 (ต่อ)

รหัส	ประเภทของกิจกรรม	จำนวน	ร้อยละ
15.3	ตลาดสด	1	0.24
16.4	สนามสเก็ต	1	0.24
18.1	สถานบริหารร่างกาย	1	0.24
รวม		413	100.00

การศึกษาการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63 จากถนนสุขุมวิทจดคลองแสนแสบ

บทคัดย่อ

ของ

บังอร ชมจำปี

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร

เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต

กุมภาพันธ์ 2529

การศึกษาครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อ

1. สำรวจกิจกรรมการใช้พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 3 - 63
2. ศึกษาประเภทและลักษณะของกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคาร และการใช้ประโยชน์

วิธีการศึกษา

ศึกษาจากเอกสาร แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ การทำแผนที่สนามและการสังเกต
ในสนาม การวิเคราะห์ข้อมูลใช้อัตราส่วนร้อยละ

ผลการศึกษา

1. การใช้ที่ดินในซอยเป็นแบบผสม ไม่มีการจัดแบ่งเขตอย่างชัดเจน
2. ระบบถนนซอยเป็นโครงสร้างหลักของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในบริเวณนี้ ในซอยต้น
กิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยบ้านครอบครัวเดี่ยว ทาวน์เฮาส์
และอาคารชุด ซึ่งแตกต่างจากในซอยผ่านตลอดกิจกรรมการใช้พื้นที่จะเป็นธุรกิจการค้าใน
อาคารตึกแถวเป็นส่วนใหญ่
3. ในซอยต้น ระยะทางยังห่างจากถนนสุขุมวิทเข้าไป กิจกรรมการใช้พื้นที่
เป็นที่อยู่อาศัย โรงงาน หน่วยงานราชการและสถาบัน และที่ว่าง
4. พื้นที่หลังอาคารตึกแถวริมถนนซอย กิจกรรมการใช้พื้นที่เป็นที่อยู่อาศัย
5. ในซอยต้นบางซอย ย่านที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบเป็นแหล่งชุมชนแออัด
ขนาดเล็ก ชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนซอย
6. การเชื่อมและขยายถนนซอย จะมีผลต่อความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่
เพิ่มมากขึ้น ที่ดินจะมีราคาและเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนด้านธุรกิจการค้า

A STUDY OF LAND - USE IN THE AREA OF SOI SUKHUMVIT 3 - 36
FROM SUKHUMVIT ROAD TO KLONG SANSAB

AN ABSTRACT

BY

BUNGORN CHOMJUMPEE

Presented in partial fulfillment of the requirements
for the Master of Education degree
at Srinakharinwirot University

February 1986

The purpose of this study was (1) to survey the land - use activities along the lanes of Sukhumvit Road from Sukhumvit 3 - 63 ; (2) to classify and to find out the characteristic of the land - use activities and the building types.

The methodologies used in this study were the library study, map study, aerial photographs, field mapping and field observation. The datas were analyzed by percentage.

The results of this study were summarized as following :

1. The land - use in the area of Sukhumvit 3 - 63 was complex. There was no systematic zoning.
2. The lane network was the major structure of the land - use activities in this area. The most places along the dead - end - lanes were used for residential areas shown by the single family dwellings, townhouses and apartment building such as condominiums and flats. On the contrary the through - lanes mostly the commercial activities were found in row - shophouses.
3. Residential areas, factories, government offices educational institution and open spaces were found increavingly on the dead - end - lanes as the distances off Sukhumvit.
4. Behind the row - shophouses along the lanes there were residential areas.
5. There were a few slums in some dead - end - lanes near Sansab canal. Mostly the slums areas were located from the lanes and behind the buildings.

6. Good connection among the lanes and improvement of the traffic pavement on the lanes provided a better accessibility inturn increasing the price of property and attraction to business investment in the areas.