

171153

เจนการ เจนการกิจ : ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่าน  
สุขุมวิท (FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL LAND USE IN  
SUKHUMVIT DISTRICT) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. นพพันธ์ ตาปนานนท์ , 215 หน้า. ISBN 974-  
17-6836-2

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อ  
การพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของย่าน และเพื่อให้  
ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมทั้งได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า ย่านสุขุมวิท มีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภท  
ที่มีความแตกต่างทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ชอยนาเนา พื้นที่  
ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านเริ่มจาก  
การเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยชานเมือง  
กรุงเทพมหานคร เมื่อการพัฒนาในแนวราบเต็มพื้นที่จึงได้มีการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่ง  
การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นการรื้อและสร้างใหม่ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจแม้ว่ากิจกรรมส่วน  
ใหญ่จะชะลอตัวลง แต่พื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เกิด  
การเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่เน้นกลุ่มเป้าหมายในระดับบนมากขึ้น ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยน  
แปลงในพื้นที่ ประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์  
กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ปัจจัยความเป็น  
ศูนย์กลางเมือง ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่  
ที่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ และปัจจัยบริการสาธารณะ ส่วน  
ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่า  
นิยมต่อพื้นที่ สำหรับข้อเสนอแนะ ได้ทำการเสนอแนะแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่าน จากการ  
เป็นย่านพักอาศัยชั้นซึ่งเดิมมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นย่านพาณิชย์กรรมระดับบนในอนาคต เพื่อรองรับ  
การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จึงได้เสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ โดยเสนอให้มีการกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการ  
พัฒนา และการพัฒนาโครงข่ายถนนชอย เพื่อให้ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาอย่างมีแบบแผนต่อไปในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง  
สาขาวิชา การวางผังเมือง  
ปีการศึกษา 2547

ลายมือชื่อนิสิต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

171153

## 4474125525 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: CHANGE / COMMERCIAL LAND USE/ FACTORS INFLUECING

JANEKAN JANEKANKIT : FACTORS INFLUECING THE CHANGE OF COMMERCIAL  
LAND USE IN SUKHUMVIT DISTRICT . THESIS ADVISOR : ASST. PROF.  
NOPANANT TAPANANONT, 215pp. ISBN 974-17-6836-2

The objective of this research is to find out the factors influencing the change of commercial land use in Sukhumvit district, study the factor influecing the change, future trend and recommendations for the development.

Sukhumvit district had many kind of economic activities in the area especialy in high value target identifined by population in the areas. The major economic areas in Sukhumvit district are Nana, Asoke, Promphong and Thonglor. The change of this district has developed from agicultural area to the low-density residential area of Bangkok in that time. When low-rise residential development has filled up this area then the high-rise building began to develop. Most of the change replaced old buildings. During economic crisis, many developments were stopped by that effect but the commercial activities in Sukhumvit district are grown up to high-density development. Most of the change of commercial area is developed to the high value target at this time. The important factors influencing the change of commercial land use in Sukhumvit district are accessibility, the relationship with surrounding districts, residential development in this area, environments, city center factors, land value, economic activities, economic relationship with surrounding districts, population, population in this area, infarstucture and welfare, government act and law and people value judgement. The futue development guidelines are proposed to create the promotion commercial zone and develop the soi road network to support the future development.

Department Urban and Regional Planning Student's signature.....

Field of study Urban Planning

Academic year 2004

Advisor's signature.....

  
Nopnunt Tapananont