

บทที่ 5

การแบ่งกลุ่มศึกษาที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

จากแผนที่ที่ 4.4 ซึ่งแสดงที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ตั้ง
แต่ปี พ.ศ. 2522-2535 เราจะพบการกระจายตัวของอาคารชุด โครงการต่าง ๆ
และเพื่อการศึกษาคัดเลือกมากยิ่งขึ้น จึงพอจะแบ่งกลุ่ม ตามลักษณะการกระจายตัว
เป็นกลุ่มใหญ่ได้ 3 กลุ่ม (ตามแผนที่ที่ 5.1) คือ

5.1 กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง

5.1.1 กลุ่มที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย

5.1.2 กลุ่มย่านที่อยู่อาศัยในเมือง

5.2 กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก

5.2.1 กลุ่มที่แฝงไปกับโครงการบ้านจัดสรร

5.2.2 กลุ่มที่ใช้จุดขายธรรมชาติ

5.2.3 กลุ่มที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม

5.3 กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

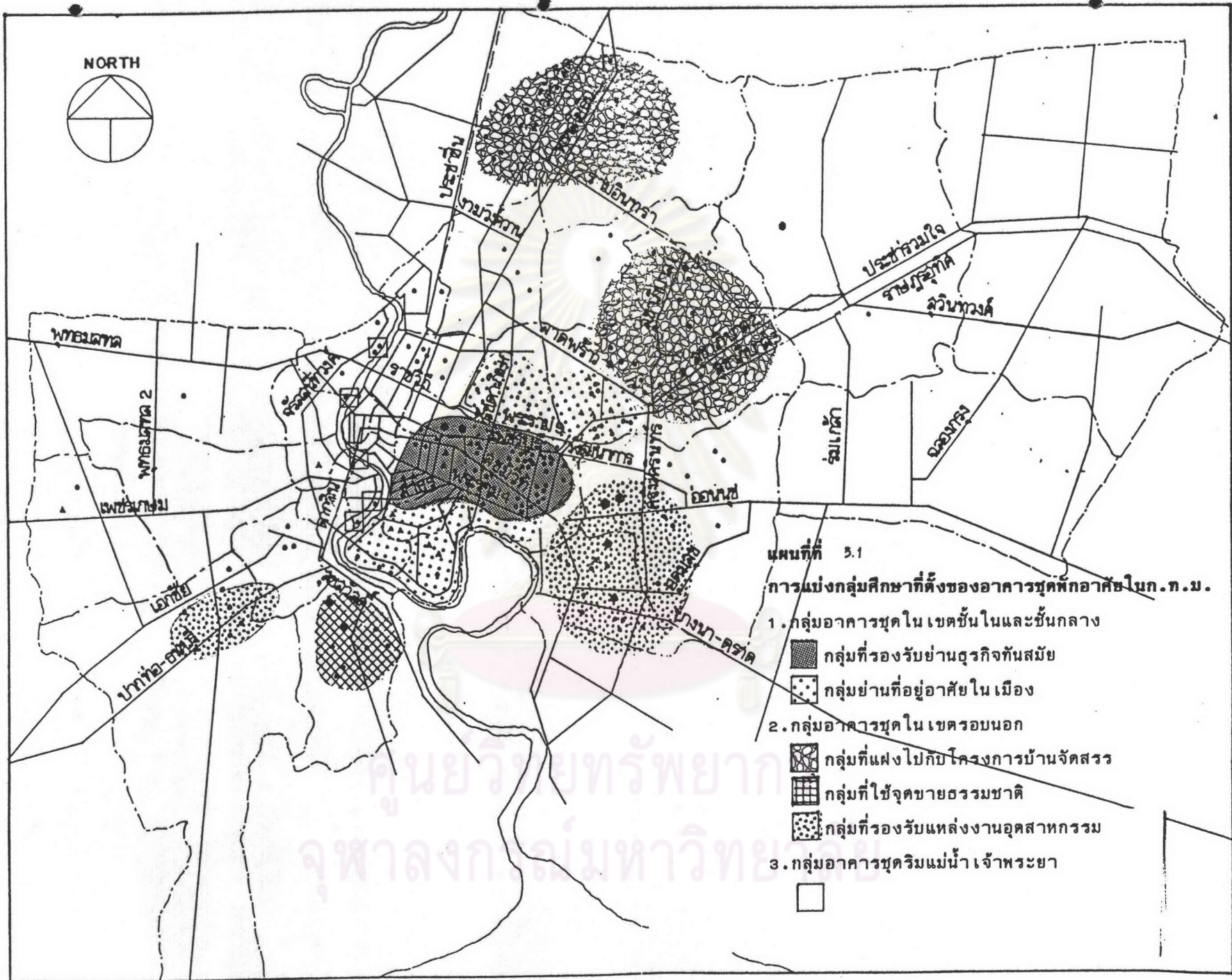
โดยมีรายละเอียดในการศึกษาและผลกระทบทางกายภาพ ดังนี้

5.1 กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง

5.1.1 กลุ่มที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย

สภาพทั่วไป

อาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มนี้ เป็นอาคารชุดที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในย่าน
ธุรกิจสำคัญ ที่ถือว่าเป็นจุดศูนย์กลางใหม่ของกรุงเทพฯ นั่นคือ บริเวณตอนต้นถนน
สุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 ถนนสาทร ถนนสีลม ซึ่งถ้าจะแบ่งตาม
เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครแล้ว บริเวณเหล่านี้ จะรวมอยู่ในเขตคลอง
เตย และบางส่วนของเขต บางรัก สาทร ราชเทวี และปทุมวัน ดังแสดงในแผนที่



ที่ 5.2 ลักษณะของพื้นที่ศึกษาในกลุ่มนี้ ถือได้ว่าเป็นเขตเมืองชั้นกลางของ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเขตชุมชนหนาแน่น พื้นที่ส่วนใหญ่จะถูกใช้เกือบหมด เป็นการ ใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เข้มข้นมาก โดยเปลี่ยนจากอาคารแนวราบเป็นอาคารสูง ประเภทสำนักงาน และพักอาศัย เนื่องจากมีที่ดินว่างเปล่าอยู่ไม่มากนัก เป็นบริเวณที่ราคาที่ดินสูง การจรรยาบรรณของผู้พักอาศัยในบริเวณนี้มักเป็นผู้มีรายได้สูง หรือชาวต่างประเทศ ลักษณะการขยายตัวของย่านธุรกิจ เริ่มจากสีลม ซึ่งถือว่าเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญที่สุด มีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ตลอดทั้งถนน ประกอบด้วยศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่ ธนาคาร ประกันภัย การเงิน การค้าระหว่างประเทศ การเดินเรือ สายการบิน โรงแรม ชั้นหนึ่ง เมื่อถนนสีลมเกิดการอึดอัด เนื่องจากไม่มีที่ดินว่างเปล่าที่จะพัฒนาได้อีก จึงเกิดย่านธุรกิจใหม่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งยังมีที่ดินว่างเปล่าและราคาที่ดินต่ำกว่า ได้แก่ ถนนวิฑู ถนนพระรามที่ 4 ถนนสุขุมวิท ถนนนาคโคก ถนนเพชรบุรี ถนนสาทร ในย่านนี้ จัดได้ว่ามีระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ที่สุดของกรุงเทพฯ อันเนื่องมาจากการเป็นย่านธุรกิจที่มีผู้เข้ามาทำกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก โครงการต่าง ๆ ของรัฐ จึงต้องทุ่มลงมาในย่านนี้อย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบขนส่งมวลชน ทางด่วน การปรับปรุงถนนและซอยต่าง ๆ เพื่อแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นในบริเวณนั้นนั่นเอง

ในบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร 5 เขต คือ 1.เขตคลองเตย 2.เขตบางรัก 3.เขตสาทร 4.เขตปทุมวัน 5.เขตราชเทวี ซึ่งมีพื้นที่รวมกันประมาณ 57.679 ตารางกิโลเมตร มีแนวถนนหลักสำคัญ ๆ วิ่งพาดในแนวตะวันออก - ตะวันตก เรียงจากด้านบนของพื้นที่ได้

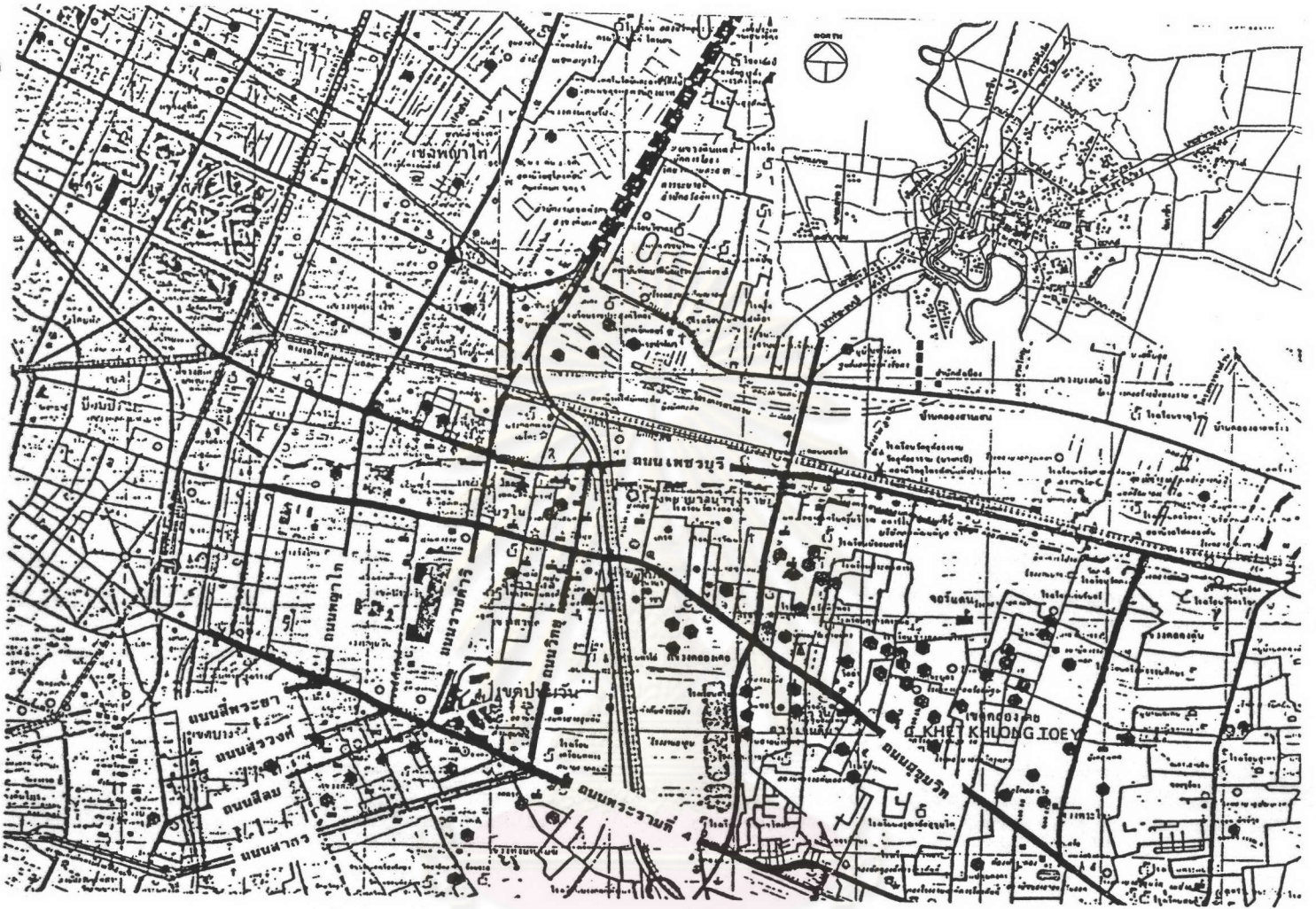
1. ถนนเพชรบุรี ที่ทำหน้าที่เป็นตัวเชื่อมระหว่างเขตเมืองชั้นใน ตั้งแต่เขตป้อมปราบฯ เขตราชเทวี ขนานตามแนวคลองแสนแสบออกมาเชื่อมต่อกับถนนพัฒนาการ ในเขตประเวศ ซึ่งเป็นเขตชั้นนอก ส่งออกไปยังชานเมืองทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นถนนที่มีการจราจรคับคั่งสายหนึ่งของกรุงเทพฯ ตลอดสองฟากของถนน จะพบอาคารสูงที่เป็นอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ สลับกับอาคารที่มีความสูงไม่มาก ตอนช่วงปลายถนน ตั้งแต่ช่วงที่ตัดกับถนนนาคโคก ส่วนใหญ่จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวยามราตรีของกรุงเทพฯ มีซอยแยกจากถนนพระราม 9 และถนนสุขุมวิท และบางช่วงยังต่อเลยไปถึงถนนพระรามที่ 4 เช่น บริเวณคลองตัน เป็นต้น

2. ถนนสุขุมวิท เป็นถนนซึ่งพาดนจากชานเมือง และจังหวัดใกล้เคียงทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงเทพฯ ได้แก่ ชลบุรี และสมุทรปราการ มุ่งตรงสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ตลอดแนวถนนสุขุมวิทเป็นย่านพาณิชยกรรม มีทั้ง ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้า โรงภาพยนตร์ ตลอดจนถึงทำการและสมาคมของชาวต่างประเทศ มีชอยแยกต่าง ๆ ทั้งด้าน ซ้ายและขวา ตั้งแต่ต้นถนนไปถึงบางนา ไม่ต่ำกว่า 100 ชอย ที่ทำหน้าที่แจกกระจายไปยังถนนใกล้เคียง เช่น ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 ที่ผ่านย่านพักอาศัยต่าง ๆ เช่น เอกมัย กล้วยน้ำไท ทองหล่อ บางนา เป็นต้น ที่เป็นย่านพักอาศัยมาแต่เดิมของผู้มีรายได้สูง และชาวต่างประเทศ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารชุดพักอาศัยอย่างมากมาย ถนนสุขุมวิทมีจุดขึ้น-ลงทางด่วนอยู่ถึง 3 จุด ได้แก่ บริเวณสุขุมวิทชอย 1 สุขุมวิท 62 และบริเวณบางนา อีกทั้งเป็นถนนที่นำเข้าสู่ย่านธุรกิจจึงส่งผลให้มีการจราจรที่คับคั่งตลอดวัน

3. ถนนพระรามที่ 4 เป็นถนนที่ช่วงแบ่งเขตการจราจรของถนนสุขุมวิท ที่มุ่งเข้าสู่ย่านธุรกิจสำคัญ คือถนนสีลม และสาธร และยังมีมุ่งไปสิ้นสุดที่สถานีรถไฟกรุงเทพฯ หรือหัวลำโพง ที่เป็นจุดศูนย์กลางการขนส่งทางรถไฟ ของประเทศ การใช้กิจกรรมตลอดถนนมักจะเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมขนาดเล็ก และที่ทำการทางราชการ และสถานศึกษามีถนนที่เป็นตัวเชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่น ๆ มากมาย เช่น คลองตัน รัชดาภิเษกช่วงที่ต่อจากถนนอโศก วิทยุ อังรีตุนังค์ พญาไท เป็นต้น มีจุดขึ้นลงทางด่วนอยู่ 1 จุด บริเวณ ใกล้เคียง ๆ สวนลุมพินี

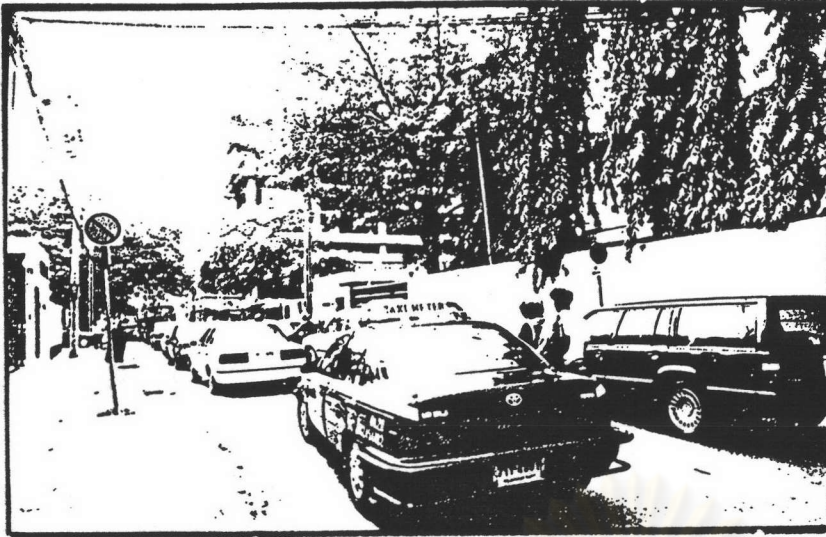
4. ถนนสีลม จัดได้ว่าเป็นถนนสายธุรกิจสำคัญที่สุดของประเทศ กล่าวคือ ตลอด 2 ข้างเต็มไปด้วย อาคารสำนักงานที่สำคัญ ๆ มากมาย เป็นเส้นทางที่คึกคักในตอนกลางวัน แต่จะเงียบเหงาในตอนกลางคืน เพราะความที่เต็มไปด้วย สำนักงาน ห้างร้าน บริษัทที่ทำงานในตอนกลางวันนั่นเอง

5. ถนนสาธร เป็นถนนค่อนข้างใหม่ ที่วิ่งขนานไปกับถนนสีลม ที่มีการขยายตัวของอาคารสำนักงานต่าง ๆ จนเต็มพื้นที่ ทำให้ต้องระบายล้นออกมาทางถนนสาธรส่วนอีกด้านหนึ่งของถนนก็เป็นย่านที่อยู่อาศัยเดิม เช่น ชอยสวนพลูงามดุสิต เซนต์หลุย เป็นต้น ผสมกับเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวต่างประเทศ เป็นส่วนใหญ่ และเมื่อมีการสร้างสะพานสาธรเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2525 ก็เป็นปัจจัยเร่งการพัฒนาพื้นที่ทางฝั่งธนบุรีด้านใต้ในเขตคลองสานและภาษีเจริญ

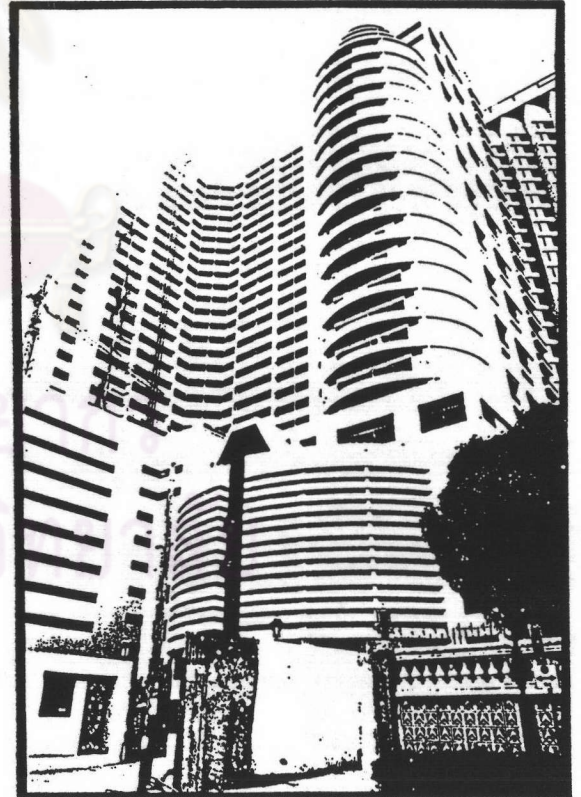
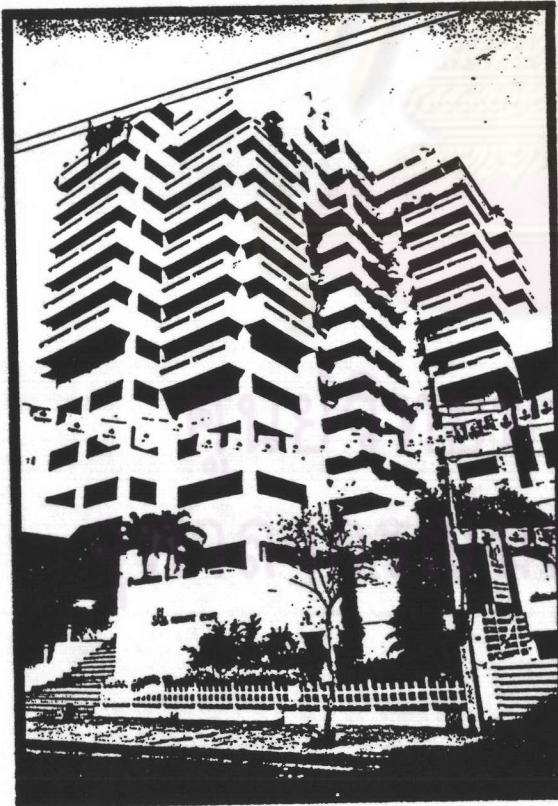
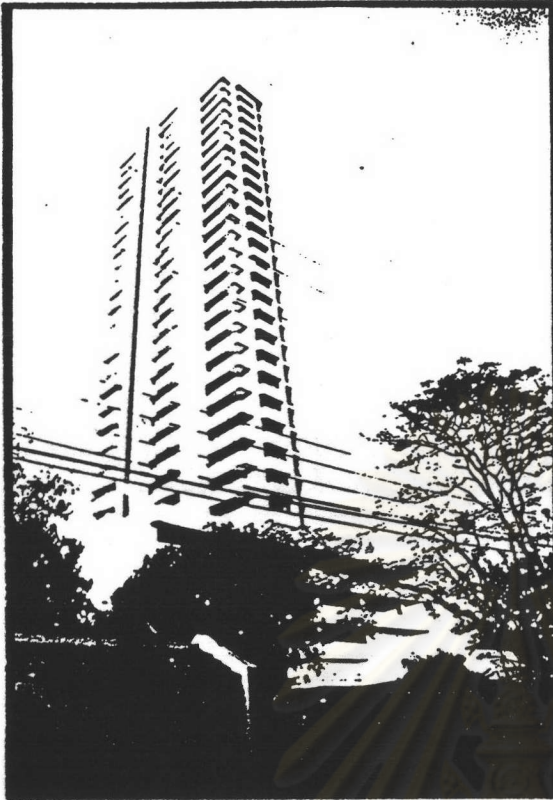


แผนที่ ที่ 5.2 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.1 แสดงลักษณะถนนในย่านธุรกิจทันสมัย



รูปที่ 5.2 แสดงรูปแบบอาคารชุดในย่านธุรกิจทันสมัย

ลักษณะของโครงการและการกระจายตัว

จากแผนที่ที่ 5.2 แสดงทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษากลุ่มที่นี้ พอจะมองเห็นได้ชัดเจนว่ามีกลุ่มอาคารชุดที่รวมตัวเป็นพวงหนาแน่นชัดเจน อยู่ 2 กลุ่มใหญ่ คือ 1.กลุ่มสีลม-สาทร และ 2.กลุ่มสุขุมวิท

สีลม-สาทร

ถนนสีลม เป็นถนนธุรกิจที่ยังคงความเป็นหนึ่งมาหลายทศวรรษในประเทศไทย เป็นศูนย์รวมของธุรกิจการเงิน การค้าระหว่างประเทศ เปรียบเสมือนเป็นกองบัญชาการใหญ่ของกองทุนธุรกิจภาคเอกชน กระทั่งทำให้ที่ดินในย่านนี้เป็นที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดของประเทศ คือช่วงต้นถนนสีลม จากโรงแรมดุสิตธานี ถึงอาคารสำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ มีราคาประเมินเมื่อต้นปี พ.ศ. 2531 ตารางวาละ 250,000 บาท และยังคงเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ

เนื่องจากเป็นย่านธุรกิจอันดับหนึ่งของประเทศ และเป็นที่รู้จักของนานาชาติ ถนนสายนี้จึงเหลือที่ว่างที่จะให้ทำโครงการใหม่เพียงน้อยนิด นั่นคือบริเวณป่าช้าฝรั่ง ตรงช่วงกลางถนนเพียงที่เดียว ถ้าจะขึ้นโครงการใหม่ ก็คงต้องใช้วิธีซื้อตึกแถวมารื้อสร้างอาคารใหญ่ ซึ่งนับเป็นเรื่องยากยิ่ง

อาคารชุดบริเวณถนนสีลมนี้ เกือบทั้งหมด จะสร้างอยู่ในยุคแรก ๆ เช่น สีลมคอนโดมิเนียม สีลม-สรวงศ์คอนโดมิเนียม ไดมอนด์ทาวเวอร์คอนโดมิเนียม สีลมทาวเวอร์คอนโดมิเนียม เอสแอลดีคอนโดมิเนียม ฯลฯ ล้วนสร้างในช่วง พ.ศ. 2525-2529 ทั้งสิ้น โดยมีที่ตั้งกระจายอยู่ตามซอยแยกต่าง ๆ ของถนนสีลม เช่น ซอยศาลาแดง ซอยอนุমানราชชน ซอยศิริจุลเสวก เป็นต้น ซึ่งแต่เดิมเมื่อเปิดโครงการอาคารชุดเหล่านี้ มีจุดประสงค์เป็นอาคารชุดพักอาศัย แต่ด้วยสภาพที่ตั้งบนถนนธุรกิจทำให้อาคารชุดเหล่านั้นแปรสภาพเป็นอาคารชุดสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ จากการสำรวจพบว่า เจ้าของห้องชุดทำการตกแต่งดัดแปลงเป็นสำนักงานขนาดย่อม ให้เช่า ในกรณีที่ห้องชุดนั้นมีขนาดพื้นที่ 200 ตารางเมตร ขึ้นไป และมีบางห้องชุดที่ให้ชาวต่างประเทศเช่าอยู่อาศัย

ถนนสาทรเป็นถนนสายคู่ขนานกับถนนสีลม และยังเป็นสายที่เชื่อมต่อฝั่ง
 กรุงเทพฯ กับธนบุรี ผ่านสะพานตากสิน แต่ถนนสายนี้ถูกคุมกำเนิดอาคารสูง
 มาตลอด นั่นคือ F.A.R. 4 ต่อ 1 ซึ่งอนุญาตให้สร้างอาคารได้ขนาดไม่เกินพื้นที่
 อาคารต่อพื้นที่ดินในสัดส่วน 4 ต่อ 1 ถนนสายนี้จึงมีการพัฒนาต่ำกว่าถนนสีลม รา
 คาประเมินของกรมที่ดิน ระบุให้ที่ดินริมถนนสาทรตารางวาละ 80,000 บาท อา
 อาคารสูงในถนนสายนี้จึงมีอยู่ประปราย ยิ่งเหลือที่ว่าง หรือบ้านเก่า ๆ ที่พร้อมจะรื้อ
 ทิ้งอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ด้วยกฎ F.A.R. 4 ต่อ 1 ในช่วงแรก ทำให้ดินหนที่ดิน
 ต่อพื้นที่อาคารแต่ละตารางเมตรสูงถึงจนวนยากที่จะลงทุน จนกระทั่ง วันที่ 8
 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2532 พลตรีจำลอง ศรีเมือง ในฐานะผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
 ได้ลงนามในประกาศกรุงเทพมหานคร แก้ไขหลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้าง
 อาคารริมถนนสายนี้ จาก F.A.R. 4 ต่อ 1 เป็น 6 ต่อ 1 ส่งผลให้ถนน
 สาทรมีอัตราการขยายตัวของอาคารสูงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมทั้งโครงการ
 อาคารชุดต่างๆ พากันเปิดตัวอย่างมากมายที่เด่น ๆ ก็เช่น โครงการสาทรพาร์ค
 เพลสของกลุ่มจิราธิวัฒน์เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น โครงการบ้านจัดสรร
 ของนายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 20 ชั้น ส่วนโครงการที่
 เหลือกี่ล้วนเป็นโครงการในระดับเดียวกันนี้ทั้งสิ้น

สุขุมวิท

ถนนสุขุมวิทในจินตภาพเดิม คือ ย่านบ้านพักอาศัยของเศรษฐีผู้มีอันจะ
 กิน แต่ในปัจจุบันโฉมหน้าของสุขุมวิท เปลี่ยนไปเป็นถนนธุรกิจ โดยในช่วงปี พ.ศ.
 2520-2530 มีการเปลี่ยนแปลงแบบค่อยเป็นค่อยไป โรงแรมหลายแห่งเกิดขึ้นบริ
 เวณต้น ๆ ของถนน อาคารสำนักงานเกิดขึ้นในบางจุดโดยเฉพาะถนนโอศุทธิกิจ
 ภาคบริการประ เภทร้านค้าหรือแหล่งท่องเที่ยวกลางคืนระดับสูงหลบตัวอยู่ตามชอก
 มุมในตรอกซอยของถนนสายนี้จำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ

ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2532 เป็นช่วงที่ธุรกิจการพัฒนาที่ดินในกรุง
 เทพฯ เฟื่องฟู ถนนสุขุมวิท มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรุนแรง
 พื้นที่ด้านหน้าของถนนตั้งแต่ช่วงต้นไปจนถึงซอยทองหล่อ ถูกหมายตนาไปสร้างเป็น
 อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์การค้า พื้นที่ในซอยต่าง ๆ ถูกจับจองเพื่อนำ
 ไปสร้างเป็นอาคารชุดถัดลึกเข้าไปก็มีโครงการอพาร์ทเมนท์ระดับหรูเกิดขึ้น

สุขุมวิท (นานาเหนือ) มีโครงการทาวเวอร์บาร์ค เป็นการร่วมทุนกันระหว่างนายชัย โสภณพนิช นายบุญเนตร ดันตกิตต์ นายวิลาศ ชลวร นายถกล ถวิลเดมิทรัพย์ ในนามบริษัท บำรุงราษฎร์ เอ็ม ซี จำกัด เป็นอาคารสูง 35 ชั้น บนเนื้อที่ 6 ไร่ ประกอบด้วยห้องพักขนาดตั้งแต่ 265-530 ตารางเมตร จำนวน 123 ห้อง ขายในอัตราตารางเมตรละ 26,000-28,500 บาท

สุขุมวิท 6 (ใจสมาน) มีโครงการนิวตัน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 25 ชั้น บนเนื้อที่ 1.5 ไร่ มีห้องพักขนาด 118-720 ตารางเมตร จำนวน 69 ห้อง ขายในอัตราตารางเมตรละ 23,000 บาทขึ้นไป ถัดเข้าไปยังมีอีกโครงการหนึ่งคือ สราญใจแมนชั่น เป็นอาคารสูง 22 ชั้น บนเนื้อที่ 4.5 ไร่ ขายในอัตราตารางเมตรละ 18,000 บาทขึ้นไป

สุขุมวิท 7 มี คิวคอร์ด เดอะคามิโอคอร์ท

สุขุมวิท 8 (ปรีดา) มีบ้านปรีดา ออร์คิด ทาวเวอร์ สยามเพนท์-เฮ้าส์ 1

สุขุมวิท 10 (แสนสำราญ) มีอาคารไทยทากาโน่ บนเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่เศษ เป็นอาคารสูง 19 ชั้น มีห้องพักขนาด 150 ตารางเมตรขึ้นไป ขายตารางเมตรละ 20,000 บาท

สุขุมวิท 16 (สามมิตร) มีโครงการซีดี เลด ทาวเวอร์ ของนายแพรงค์ กิ่งชัชวาลย์ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น บนเนื้อที่ 1 ไร่เศษ มีห้องพัก 53 ห้อง ขายในอัตราตารางเมตรละ 25,000 บาท

สุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) มีโครงการ เซนจูรี่ ไฮทล์ ของบริษัทไทยโมริโมโต จำกัด เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักขนาด 250-400 ตารางเมตร จำนวน 78 ห้อง ขายในอัตราตารางเมตรละ 22,000 บาท โครงการเบลแอร์แมนชั่น เป็นอาคารสูง 15 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 250 ตารางเมตร 30 ห้อง

สุขุมวิท 24 (เกษม) มีโครงการสังสิทธิ์คอนโดมิเนียม และมีโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมูลค่า 2,000 ล้านบาท คือโครงการเดอะเพรสติเด้นท์ บาร์ค ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 46 ไร่ 13 อาคาร ความสูงตั้งแต่ 28-42 ชั้น จะแล้วเสร็จทั้งโครงการภายในปี พ.ศ.2539 ในโครงการประกอบด้วย

มากมาย บ้านเดี่ยวพักอาศัยที่เคยยึดครองพื้นที่เป็นส่วนใหญ่มาก่อนต้องหลีกเลี่ยงทาง
ถนนขึ้นไปตั้งหลักใหม่ย่านถนนบางนา-ตราด สาเหตุสำคัญในการเปลี่ยนแปลง
ของถนนสุขุมวิท พอลจะสรุปได้ 8 ประการ ดังนี้

- ประการที่ 1 เป็นการขยายตัวต่อเนื่องมาจากถนนสีลมและเพลิตจิต ซึ่งเป็นย่านธุรกิจชั้นในมาแต่เดิม
- ประการที่ 2 ในแง่ธุรกิจที่ต้องติดต่อกับต่างประเทศแล้ว ถนนสุขุมวิท นับได้ว่าเป็นที่คุ้นเคยของชาวต่างประเทศ เพราะเป็น ย่านพักอาศัยที่ชาวต่างประเทศนิยม
- ประการที่ 3 ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งตัดตรงมาจากคลองเตย ผ่านถนน สุขุมวิท ซอยอโศก บรรจบกับช่วงวงแหวนรัชดาช่วง วิวาวัดรังสิตถึงสี่แยก อ.ส.ม.ท. อันเป็นการเปิดทำเล ให้ถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อได้ทั้งกับ ด้านท่าเรือคลองเตย และด้านใต้ของกรุงเทพฯ ขณะ เดียวกันก็เชื่อมโยงกับพื้นที่ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ ได้สะดวก
- ประการที่ 4 ถนนสุขุมวิทเป็นทำเลที่อยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ จึงเป็นเส้นทางผ่านไปสู่อุตสาหกรรมและแหล่ง ท่องเที่ยวชายทะเลภาคตะวันออก

ถนนสุขุมวิทจึงกลายเป็นย่านธุรกิจแห่งที่ 2 ที่มีศักยภาพสูงกว่าถนนสีลม เพราะมีการผสมผสานกันทั้งอาคารสำนักงาน ส่วนพักอาศัย ภาคบริการ และ แหล่งท่องเที่ยวยามราตรี ทำให้ถนนสายนี้มีชีวิตชีวา ทั้งกลางวันและกลางคืน

จากความสมบูรณ์ ทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้งและระบบสาธารณูปโภค จากรัฐบาลที่สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอในย่านสุขุมวิท จึงเป็นสาเหตุให้ เกิดโครงการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดใหญ่ ๆ หลายโครงการเกือบ แหกทุกซอย ซึ่งพอจะนำเสนอได้คือ เริ่มตั้งแต่สุขุมวิท 1 หรือซอยรื่นฤดี มี 2 โครงการ คือ รื่นฤดี คอนโดมิเนียม ซึ่งจัดเป็นอาคารชุดระดับราคาสูง อีกโครงการคือ โครงการปัญญาพรทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 15 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 42 ห้อง ขายในอัตราเฉลี่ย ตารางเมตรละ 23,000 บาท

ห้องพักขนาด 214-308 ตารางเมตร จำนวน 925 ยูนิต อัตราตารางเมตรละ 25,000 บาท

สุขุมวิท 26 (อารี) มีโครงการรีเจนท์ ออนเดอะบาร์ค 1 ของบริษัท ดี แอนด์ ซี โฮลดิ้ง จำกัด เป็นอาคารสูง 31 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักขนาด 624 ตารางเมตร จำนวน 50 ยูนิต

สุขุมวิท 31 (สวัสดี) มีโครงการสวัสดิคอนโดมิเนียม เป็นอาคารสูง 20 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 100-700 ตารางเมตร จำนวน 120 ยูนิต ราคาตารางเมตรละ 24,000 บาท

สุขุมวิท 33 (แดงอุดม) มีโครงการ ดีเอสทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 39 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักทั้งสิ้น 150 ยูนิต

สุขุมวิท 39 (พร้อมพงศ์) มีโครงการของบริษัท แผลมทองสการ จำกัด เป็นอาคารสูง 20 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักทั้งสิ้น 30 ยูนิต โครงการบ้านพร้อมพงศ์สร้างเป็นอาคารสูง 23 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 80 ยูนิต ขายในอัตราตารางเมตรละ 23,500 บาท โครงการมาโกทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 18 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 220-350 ตารางเมตร จำนวน 32 ยูนิต ขายในอัตรา 25,000 บาท ต่อตารางเมตร

สุขุมวิท 49 (ชอยกลาง) มีโครงการสุขุมวิทไฮท์ส เป็นอาคารสูง 31 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักขนาด 225 ตารางเมตร จำนวน 16 ยูนิต ขายในอัตรา 26,000 บาท ต่อตารางเมตร

สุขุมวิท 53 (ไปดีมาดี) มีโครงการ เดอะ แสบันท เป็นอาคารสูง 28 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักขนาด 250-600 ตารางเมตร จำนวน 64 ยูนิต ขายในอัตรา 20,000 บาท ต่อตารางเมตร

สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เป็นถนนที่ค่อนข้างใหญ่ มีโครงการในซอยนี้มากมาย มีโครงการพื้นที่ พิกัด ทาวเวอร์ ที่ซื้อบ้านของนายบุญชู โรจนเสถียรทิ้งแล้วสร้างเป็นอาคารสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพัก 93 ยูนิต ราคาตารางเมตรละ 23,000 บาท โครงการซีทีไอ โครงการกาญจนาทาวเวอร์ ประกอบด้วยห้องพัก 35 ยูนิต

สุขุมวิท 59 มีโครงการ ทรัพย์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 20 ชั้น โครงการมุนทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 28 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 125-650 ตารางเมตร จำนวน 61 ยูนิต อัตรา 23,000 บาทต่อตารางเมตร

สุขุมวิท 61 มีโครงการรีเจนท์ ออน เดอะปาร์ค 2 เป็นอาคารสูง 31 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 240 ตารางเมตร จำนวน 50 ยูนิต

สุขุมวิท 63 มีโครงการโมเดิร์น ทาวน์ เป็นอาคารสูง 18 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 69-465 ตารางเมตร จำนวน 39 ยูนิต ขายในราคาตารางเมตรละ 21,000-24,000 บาท โครงการ คาสซิลลิต แมนชั่น เป็นอาคารสูง 13 ชั้น ขนาด 326-600 ตารางเมตร จำนวน 32 ยูนิต ราคาตารางเมตรละ 20,000 บาท

ผลกระทบทางกายภาพ

ตารางที่ 5.1 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม
กายภาพของเมือง

"กลุ่มอาคารชุดที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	4
	การเปลี่ยนแปลง	4
	ราคาที่ดิน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ถนน	4
	ท่อระบายน้ำ	2
	ประปา	3
	ไฟฟ้า	3
	โทรศัพท์	3
	ที่กำจัดขยะ	3
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	2
	เสียงรบกวน	3
	ฝุ่นละออง	3
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	4

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

จากตารางที่ 5.1 พบว่า อาคารชุดที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย ทำให้สภาพทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ของบริเวณโดยรอบได้รับผลกระทบมากที่สุด รวมถึง ผลกระทบทางด้านจิตใจ อันเกี่ยวกับเรื่องทัศนียภาพ สาเหตุเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วนั่นเอง เช่น บริเวณสุขุมวิทที่เดิมเป็นย่านที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว เมื่อเปลี่ยนเป็นย่านธุรกิจทำให้ราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการลงทุนอาคารชุดขนาดใหญ่ แทรกอยู่ตามลักษณะที่อยู่อาศัยแบบเดิม พาดคนเป็นจำนวนมาก ๆ เข้ามาทำให้เกิดความแออัด หรือความหนาแน่นต่อพื้นที่ขึ้น ความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในบ้านเดิวยกหมดลง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสังคมแบบเดิม ราคาที่ดินโดยรอบก็ยิ่งสูงขึ้น รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ก็จะเริ่มไม่เพียงพอ แต่ด้วยความเป็นย่านธุรกิจทันสมัยทำให้ภาครัฐพยายามทุ่มระบบบริการพื้นฐานลงในบริเวณนี้อย่างมาก ทำให้มีผลกระทบทางด้านนี้ไม่มากนัก ยกเว้นในเรื่องของถนนที่ขยายไม่ออก ส่งผลให้เกิดการจราจรติดขัดอย่างมาก

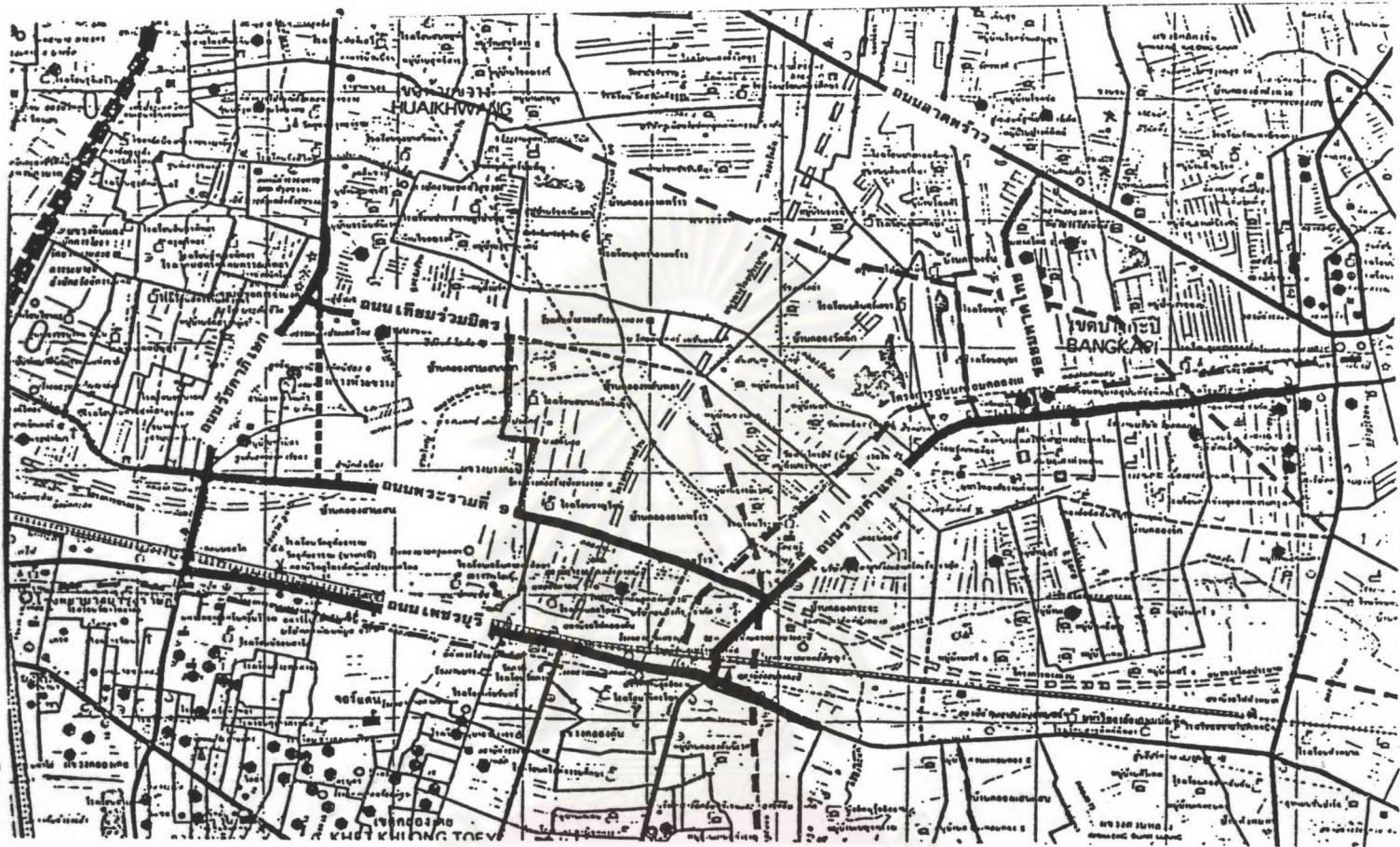
5.1.2 กลุ่มย่านที่อยู่อาศัยในเมือง

บริเวณที่เรียกว่าย่านที่อยู่อาศัยในเมือง หมายถึง ย่านที่ติดต่อกับย่านธุรกิจทันสมัย อันได้แก่ บริเวณช่วงถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 9 ออกมาจนกระทั่งถึงถนนรามคำแหง และทางด้านตะวันตกบริเวณย่านยานนาวาและบางคอแหลม อันมีถนนพระราม 3 และถนนรัชดาภิเษกเป็นแกนสำคัญ

สภาพโดยทั่วไป

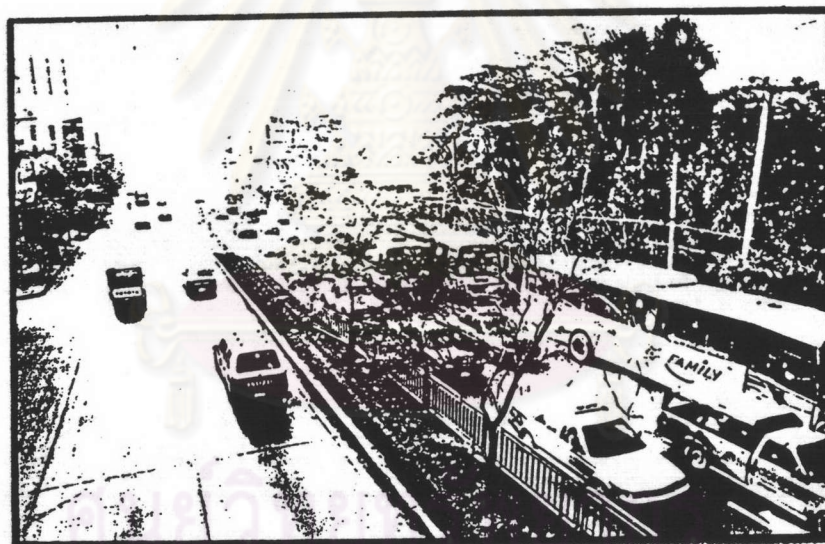
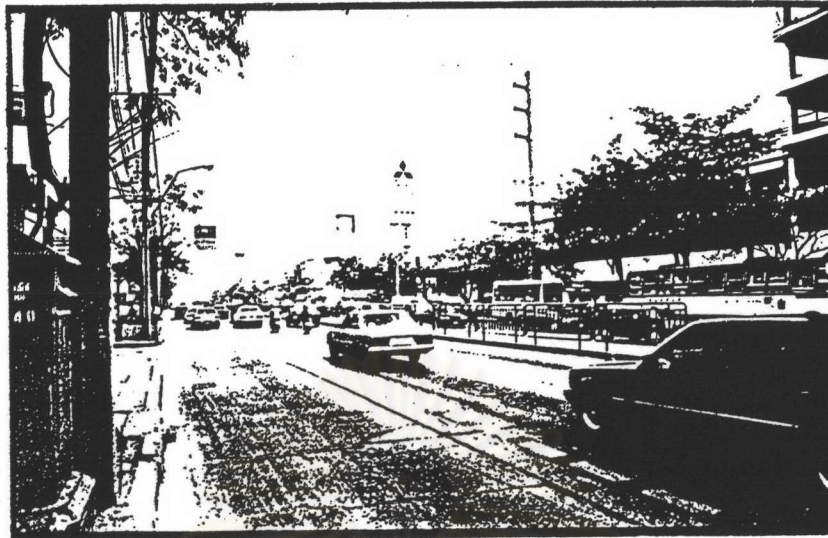
การใช้ที่ดินตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ ในย่านนี้ พอจะสรุปได้ คือ

1. ถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 ถนนในช่วงนี้มีการเปิดใช้มาเป็นระยะเวลาที่ไม่ยาวนานนัก แต่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากเป็นเส้นทางซึ่งเชื่อมเข้าสู่ย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ กับย่านพักอาศัยในเมืองเข้าด้วยกัน ในปัจจุบันแทบจะเรียกได้ว่าถนนรัชดาภิเษกช่วงตัดกับถนนพระราม 9 เป็นจุดที่รถติดมากที่สุดในกรุงเทพฯ จุดหนึ่ง การพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ทางธุรกิจ

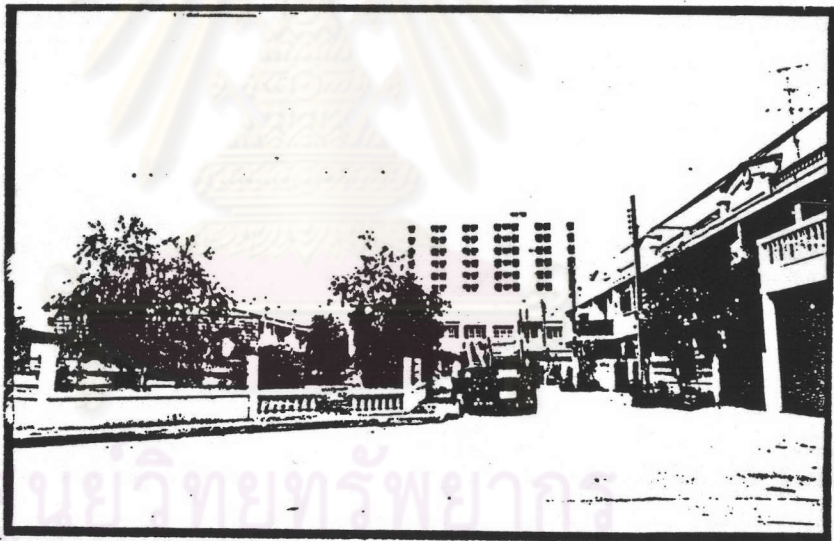
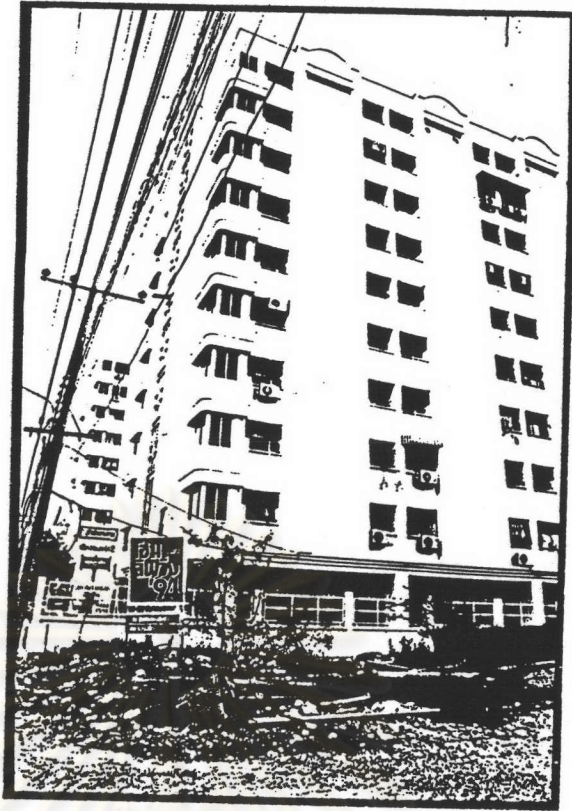


แผนที่ ที่ 5.3 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดย่านที่อยู่อาศัยในเมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.3 แสดงลักษณะถนนในย่านที่อยู่อาศัยในเมือง



ศูนย์วิทยุตำรวจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 5.4 แสดงรูปแบบอาคารชุดในย่านที่อยู่อาศัยในเมือง

เช่น โรงแรม อาคารสำนักงานศูนย์การค้ามีให้เห็นโดยทั่วไป บริเวณนี้มีที่ว่าง เพื่อเตรียมการพัฒนาได้อีกมาก เช่น ซอยศูนย์วิจัย ถนนเทียมร่วมมิตร เป็นต้น การพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภคของย่านนี้มีหลายอย่างเช่น โครงการรถไฟฟ้า มหานคร ซึ่งมีเส้นทางผ่านบนถนนรัชดาภิเษก โครงการทางด่วนชั้นที่ 2 ก็มีจุดขึ้น ลงทางด่วน อยู่บนถนนพระราม 9 ด้วย นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาถนนสายสำคัญอีก เส้นหนึ่ง ก็คือ ถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรี สายใหม่ โดยเริ่มจากทางแยกถนนพระราม 9 - รามคำแหง ไปทะเลสาบศรีนครินทร์อ่อนนุช ไปถึงชลบุรี ดังนั้นบริเวณนี้จึงเป็น ทางออกสู่ชายฝั่งทะเลตะวันออกที่ใกล้ใจกลางกรุงเทพฯที่สุด

2. ถนนรามคำแหง มีการพัฒนาเป็นย่านการศึกษา ตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษา จนถึงอุดมศึกษา มีมหาวิทยาลัยตั้งอยู่ถึง 2 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยรามคำแหง และมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) ที่เป็นมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่มีนักศึกษา มาก ทำให้เกิดความต้องการหอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า ในย่านนี้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีบ้านจัดสรรขนาดใหญ่อยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดกำลังซื้อในย่านนั้น ส่งผลให้เกิดความคึกคัก ของการเกิดอาคารทางธุรกิจเพื่อสนองคนในย่านนี้เต็ม พากถนนเช่น ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร ฯลฯ

3. ถนนพระราม 3 ได้แก่ พื้นที่ในเขตยานนาวา บางคอแหลม ตาม แนวถนน พระราม 3 และบริเวณใกล้เคียงบริเวณนี้ มีแนวโน้มจะเติบโตเป็นศูนย์กลางธุรกิจสำคัญในอนาคต ด้วยเหตุว่า ประการแรก อยู่ใกล้ศูนย์ธุรกิจปัจจุบัน คือ สีลม ประการที่สอง มีถนนเชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่อื่นของกรุงเทพฯ ผ่านทางด่วน หรือถนนอื่น ๆ ประการที่สามมีที่ดินขนาดใหญ่ที่ว่างพอจะพัฒนาได้ อีกพอสมควร ที่ดินริมแม่น้ำมีการพัฒนาเป็นอาคารชุดราคาแพงเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานตามริมถนนพระราม 3 รัชดาภิเษก โครงการสาธารณูปโภคสำคัญ ได้แก่ ทางด่วนชั้นที่ 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ถนนเหนือ-ใต้ (จากบางโคล่ และสาธุประดิษฐ์ ไปถึงสาทรตรงถนนสุรศักดิ์ ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี) การปรับปรุงถนนพระราม 3 ตลอดสาย นอกจากนี้ยังมีการสร้างสะพานคู่ขนาดกัปสะพาน กรุงเทพฯ ซึ่งทำให้การจราจรระบายได้ดีขึ้นอีก

ลักษณะของโครงการและการกระจายตัว

ที่ตั้งของอาคารชุดในกลุ่มนี้เห็นได้ชัดเจนที่สุดบริเวณถนนรามคำแหงอันเนื่องมาจากการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเดิม มีโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่อยู่เป็นจำนวนมาก และปัจจัยการที่อยู่ใกล้แหล่งการศึกษาขนาดใหญ่ และความดีดักของศูนย์การค้าในย่านที่ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ และอาคารชุดระดับราคาปานกลาง ซึ่งอยู่ในระดับราคา 400,000-900,000 บาท กระจายอยู่ตามซอยแยกต่างๆ ของถนนรามคำแหง เช่น โครงการ คอลเลจคอนโดมิเนียม หัวหมากคอนโดมิเนียม สันติสุขการ์เด้น สิ้นเศรษฐิคอมเพลกซ์ เกตรี 3 ฯลฯ อาคารชุดในย่านนี้ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2532-2534 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจดีมาก อาคารชุดที่กระจุกตัวเป็นแหล่งใหญ่บนถนนรามคำแหงนี้ได้แก่บริเวณซอยมหาดไทย ซึ่งเป็นซอยเชื่อมถนนรามคำแหง กับถนนลาดพร้าว เข้าด้วยกัน ลักษณะของอาคารชุดในกลุ่มนี้จะมีรูปแบบคล้าย ๆ กัน คือ เป็นอาคารสูงไม่เกิน 9 ชั้น ขนาดของห้องอยู่ในช่วง 30-40 ตารางเมตร จำนวนห้องต่ออาคารเดี่ยวประมาณ 100-200 ห้อง มีบริการสิ่งอำนวยความสะดวก (FACILITY) พอสมควร เช่น ร้านค้า ซุปเปอร์มาเกต อยู่บริเวณชั้นล่าง มีที่จอดรถพอสมควร และมีระบบการรักษาความปลอดภัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบทางด้านกายภาพ

ตารางที่ 5.2 การให้ค่าคะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม
กายภาพของเมือง

"กลุ่มย่านที่อยู่อาศัยในเมือง"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลง	2
	ราคาที่ดิน	3
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ถนน	3
	ท่อระบายน้ำ	3
	ประปา	3
	ไฟฟ้า	3
	โทรศัพท์	3
	ที่กำจัดขยะ	3
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	2
	เสียงรบกวน	3
	ฝุ่นละออง	3
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	3

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

การให้ค่าคะแนน ของอาคารชุดในกลุ่มนี้ จัดได้ว่ามีผลกระทบทาง
ด้านกายภาพต่อสภาพแวดล้อมเมืองน้อยมาก อันเนื่องมาจากการตั้งอยู่ในพื้นที่
เหมาะสม ใกล้แหล่งทำงานทำให้เกิดการเดินทางในช่วงสั้น ๆ ถ้ามีการจัดระบบ
จราจรที่ดี ๆ ก็จะสามารถบรรเทาปัญหาความคับคั่งของการจราจรได้ ในแง่ของ
ขนาดก็มีขนาดที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมรอบ ๆ การบริการสาธารณูปโภค
สาธารณูปการ ก็เป็นไปอย่างเหมาะสมพอเพียง

5.2 กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก

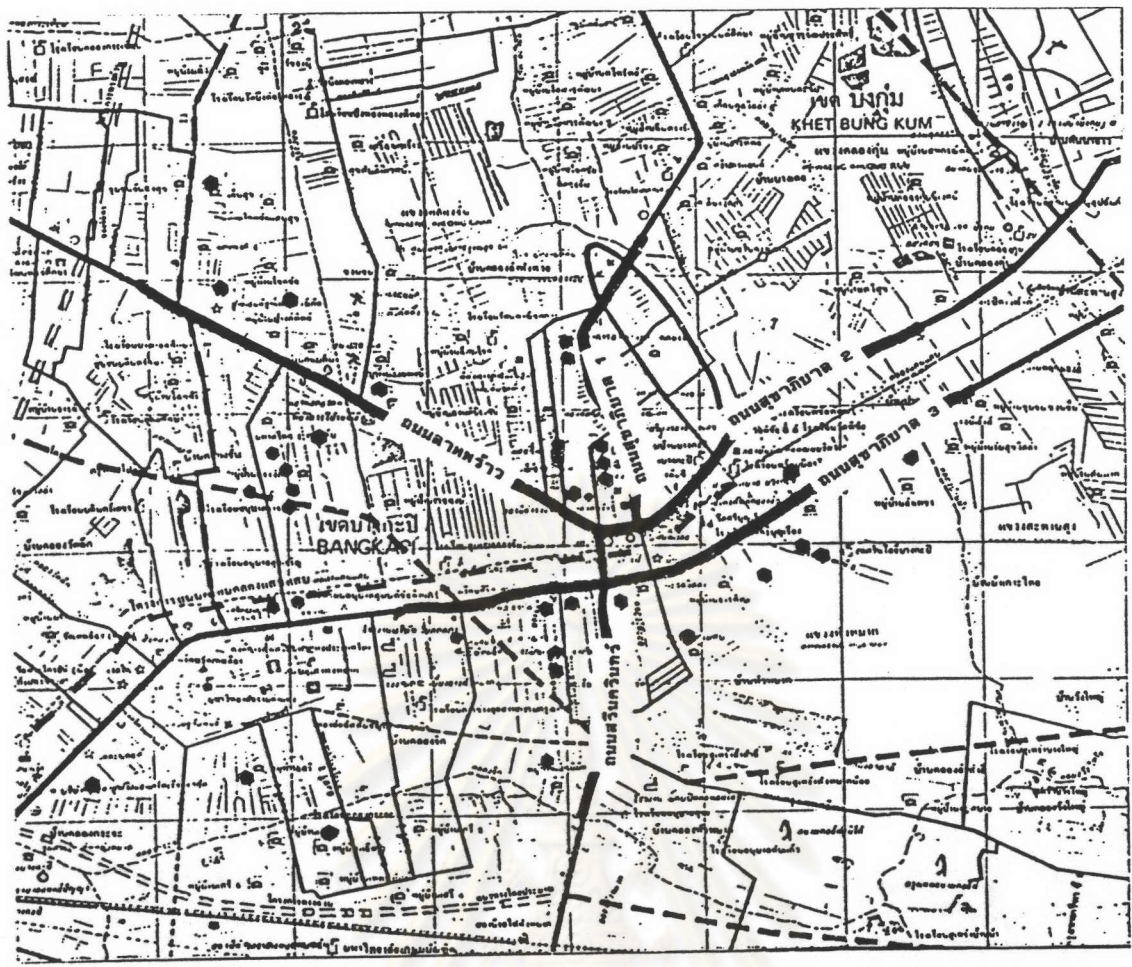
กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก หมายถึง กลุ่มอาคารชุดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ปลาย ๆ เขตชั้นกลาง จนถึงเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร อันเป็นเขตที่ตั้งของที่อยู่อาศัยชานเมือง และเขตอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ รวมทั้งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งลักษณะอาคารชุดในบริเวณนี้มีความแตกต่างกันในแง่ของจุดขายซึ่งพอจะแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

5.2.1 กลุ่มที่มุ่งไปกับโครงการบ้านจัดสรร

สภาพโดยทั่วไป

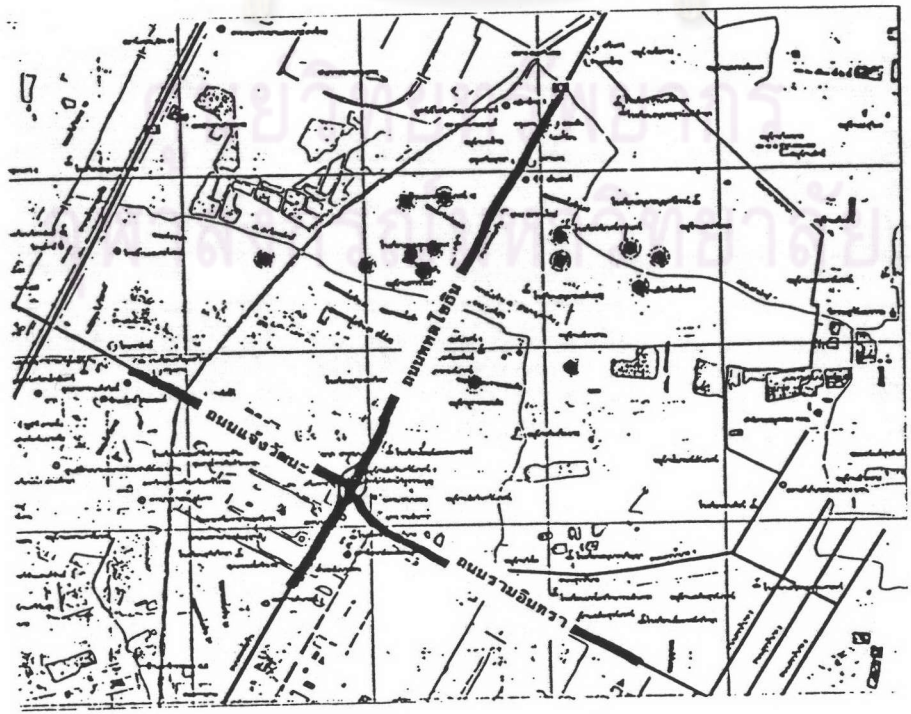
อาคารชุดในกลุ่มนี้ กระจายอยู่ตามย่านซึ่งถือเป็นแหล่งของโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เช่น ย่านสะพานใหม่ตอนเมือง บนถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ ถนนสุขาภิบาล 1 สุขาภิบาล 2 และสุขาภิบาล 3 ลงมาถึงย่านคลองจั่น ซึ่งพอจะสรุปถึงความสำคัญและสภาพการใช้ที่ดินทั่วไปของถนนแต่ละสายที่กล่าวมาได้ดังนี้

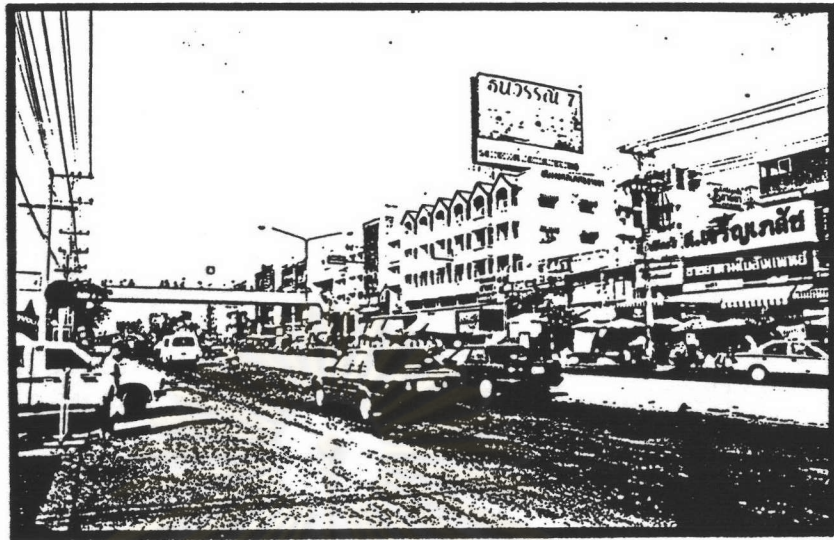
1. ถนนพหลโยธิน เปรียบเสมือนสายเลือดหลักอีกสายของ กทม. ที่มีถิ่นกำเนิดพัฒนาไปไกล เพราะถนนสายนี้นำออกไปสู่พื้นที่ของจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือและภาคอีสาน สภาพทั่วไป จะเดิมที่เคยเห็นจะเป็นหน่วยงานราชการเสียส่วนใหญ่ โดยเฉพาะในสังกัดของกองทัพอากาศแต่ปัจจุบันแนวโน้มการพัฒนาที่ดินเปลี่ยนแปลงไปมาก ยิ่งถนนสายในที่ต่อเชื่อมออกไปเป็นวงแหวนรอบนอกด้วยแล้ว ถนนลาลูกภาคักคักเป็นที่สุด รองลงมาคือถนนสายใหม่ ส่วนตามแนวถนนสองข้างทางนั้น โครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมามากมาย โดยเฉพาะทางฝั่งเดียวกับโรงพยาบาลภูมิพล ลงมาถึง อนุสาวรีย์หลักสี่นั้นค่อนข้างได้รับความสนใจจากนักลงทุนโดยจะเห็นว่ามีโครงการบ้านจัดสรรทั้งใหม่และเก่าและคละกันไปตลอดแนว และลึกเข้าไปซึ่งปัจจุบันในด้านการคมนาคม จะมีรถรับจ้างขนาดเล็กและรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างให้บริการอยู่



แผนที่ ที่ 5.4 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่แผงไปกับโครงการบ้านจัดสรร (ย่านสุขาภิบาล)

แผนที่ ที่ 5.5 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่แผงไปกับโครงการบ้านจัดสรร (ย่านพลโยธิน)





รูปที่ 5.5 แสดงลักษณะถนนในย่านบ้านจิกสรร



รูปที่ 5.6 แสดงรูปแบบของอาคารชุดในกลุ่มที่ส่งไปกับโครงการบ้านจัดสรร

2. ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นแหล่งทำเลบ้านจัดสรรแหล่งใหญ่อีกแห่งในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา โครงการบ้านจัดสรรบนถนนสายนี้ผุดขึ้นมาราวกับดอกเห็ด เพราะความได้เปรียบของสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของรัฐที่วางไว้ค่อนข้างจะเพียบพร้อมไม่ว่าจะเป็นถนน ระบบสื่อสารครบวงจร ฯลฯ ซึ่งแผนพัฒนากรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2530-2534 กำหนดไว้ว่า พื้นที่ย่านนี้ควรเป็นพื้นที่แถบชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมืองชั้นในโดยเฉพาะ โครงการเสริมระบบบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของรัฐบาลต่อถนนสายนี้ ประกอบด้วยโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 โครงการก่อสร้างถนนสายเลียบบดลองเปรมประชากร โครงการก่อสร้างถนนประชาชื่น ตอน 3 และการย้ายหน่วยงานทางด้านโทรคมนาคม เช่น องค์กรโทรศัพท์แห่งประเทศไทย กรมไปรษณีย์โทรเลข การสื่อสารแห่งประเทศไทย ทำให้ถนนสายนี้เกิดการเปลี่ยนแปลงสูงมาก

3. ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นทำเลหนึ่งที่มีความสำคัญในตัวของมันเอง เพราะถนนสายนี้เป็นถนนสายหลัก ซึ่งเชื่อมต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ทั้งภาคเหนือและภาคอีสาน ปัจจุบันถนนสายนี้เป็นถนนที่กว้างใหญ่ที่สุดของกรุงเทพฯ แต่ขณะเดียวกันสภาพของปัญหาการจราจรก็รุนแรงเรื้อรังน่าปวดหัว ซึ่งรัฐบาลกำลังผลักดันแก้ไขสถานการณ์นี้ด้วยการลงทุนโครงการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มากขึ้น เช่น โครงการก่อสร้างทางยกระดับดินแดง-ดอนเมือง หรือที่เรียกกันติดปากว่าดอนเมืองโทลล์เวย์ โครงการก่อสร้างขยายถนนวิภาวดีรังสิต ช่วงดอนเมือง-รังสิตเป็นถนน 10 เลน โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับรังสิต

4. ถนนสุขาภิบาล 1 เป็นถนนที่เจริญที่สุด ในกลุ่มถนนสุขาภิบาลทั้ง 3 สาย เนื่องจากเป็นถนนที่แยกมาจากถนนรามอินทรา ตรงช่วง กม.8 การเดินทางไปสู่ถนนสายนี้จึงสะดวกมาก นอกจากนี้บนถนนเส้นนี้มีซอยลัดที่บริเวณซอยเสนานิคม ใกล้สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ได้ด้วย โดยเส้นทางนี้ได้รับความสนใจจากรัฐบาลจนเกิดโครงการถนนงามวงศ์วาน-สุขาภิบาล 1 โดยจะตัดจากสามแยกเกษตรมาออกปากซอยนวลจันทร์ ถนนสุขาภิบาล 1 เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร

5. ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนเส้นนี้ได้รับความสนใจจากผู้จัดสรรน้อยที่สุด ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมแต่อย่างไรก็ตาม ยังมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นพอสมควร ถนนสุขาภิบาลช่วงหัวถนนตั้งแต่สี่แยกบางกะปิ มีการปรับปรุงทำถนนใหม่ ขยายช่องทางการจราจรทำให้การเดินทางสะดวกยิ่งขึ้น

โดยมีเส้นทางติดต่อออกสู่ถนนสุขาภิบาล 1 ได้ การขยายตัวของถนนเส้นนี้จะเป็น การขยายของอุตสาหกรรม เช่น โรงงานमितซูอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานเอสบีสยาม แบริดตารี ยูเนียนพลาสติก สโนว์ ซิมเพนต์ รวมทั้งโรงงานมาสด้าและฮอนด้า

6. ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนสายนี้กลับได้รับความสนใจจากผู้จัดสรรสูง ที่สุด แม้หลาย ๆ คนจะเห็นว่าอยู่ในทำเลที่ค่อนข้างไกลกว่าสุขาภิบาล 1,2 สังเกตได้ว่ามีโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุดเกิดขึ้นนับสิบ ๆ โครงการบน ถนนเส้นนี้

ลักษณะโครงการและการกระจายตัว

ที่ตั้งของโครงการอาคารชุดในกลุ่มนี้ หนาแน่นอยู่ใน 2 จุดใหญ่ คือ ย่านบางกะปิ และย่านสะพานใหม่ พหลโยธิน โดยพื้นที่ในย่านบางกะปิเป็นถิ่นของ บ้านจัดสรรมาตั้งแต่ช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มจะเฟื่องฟู จนกระทั่งถึงยุคธุรกิจที่อยู่ อาศัยบูมสุดขีด โดยเฉพาะตลอดริมถนนสายสุขาภิบาล 1,2 และ 3 มีอัตราการ เพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรรอยู่ตลอดเวลา และยังมีโครงการอาคารชุดกระจายอยู่ตาม ถนนทั้ง 3 สาย ปะปนไปกับโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ตลอดเส้นทาง โดย โครงการอาคารชุดเหล่านี้ เป็นลักษณะของโครงการอาคารชุดราคาถูก คือตั้งแต่ ยูนิตละ 200,000 - 400,000 บาท ต่อขนาด 26-32 ตารางเมตร เป็น อาคารสูงตั้งแต่ 4-9 ชั้น ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรให้เลย ลักษณะการ สร้างค่อนข้างหยาบ เพื่อลดต้นทุนการก่อสร้าง ทำให้สามารถตั้งราคาขายที่ต่ำได้ เพื่อจะเป็นคู่แข่งของตลาดทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณนั้นนั่นเอง

สำหรับอีกจุดหนึ่ง คือ บริเวณย่านตลาดสะพานใหม่ถนนพหลโยธิน โดย เฉพาะฝั่งเดียวกับโรงพยาบาลภูมิพล ซึ่งมีซอยเล็ก ซอยน้อยแยกออกไปจากถนน พหลโยธิน มีลักษณะเล็ก และค่อนข้างแคบแคเดียว ตามซอยเหล่านี้ จะเป็นที่ตั้งของ บ้านจัดสรรของปานกลางและต่ำ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ บริเวณนี้มีความต้องการ ลักษณะที่อยู่อาศัย ประเภท หอพัก ซึ่งเห็นได้จาก จำนวนหอพักที่มีอยู่มากมายบริเวณ ช่วงต้นซอยต่าง ๆ ทำให้เกิดโครงการอาคารชุดราคาถูก ลักษณะเดียวกับ ทางย่านถนนสุขาภิบาล เช่นกัน

ผลกระทบทางกายภาพ

ตารางที่ 5.3 แสดงการให้ค่าคะแนนผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อมเมือง

ตารางที่ 5.3 การให้ค่าคะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อมกายภาพของเมือง

"กลุ่มที่แฝงไปกับโครงการบ้านจัดสรร"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลง	3
	ราคาที่ดิน	3
ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ถนน	4
	ท่อระบายน้ำ	4
	ประปา	4
	ไฟฟ้า	4
	โทรศัพท์	4
	ที่กำจัดขยะ	4
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	4
	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นละออง	4
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	4

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

จากการให้ค่าคะแนน ผลกระทบทางกายภาพ จะเห็นว่าผลกระทบค่อนข้างสูง ในแต่ละผลกระทบ อันเนื่องมาจาก ความไม่เหมาะสมของทำเลที่ตั้ง เนื่องจากเป็นย่านชานเมือง การบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการจากรัฐ จึงยังไม่พอเพียง ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา หรือโทรศัพท์รวมทั้งถนนหนทางต่างๆ จะเห็นได้ว่าถนนขอยนี้แยกออกมาจากถนนใหญ่จะมีลักษณะแคบและคดเคี้ยว รวมทั้ง

สภาพพื้นผิวไม่ค่อยดี รวมถึงความมั่นคง และปลอดภัยในการใช้ชีวิตประจำวัน มีน้อยมาก แม้แต่ตัวโครงการอาคารชุดเองก็ขาดบริการในสิ่งเหล่านี้ ในแง่ของทัศนียภาพก็มีลักษณะที่ไม่น่าดูทั้งตัวอาคารเอง และบริเวณรอบ ๆ

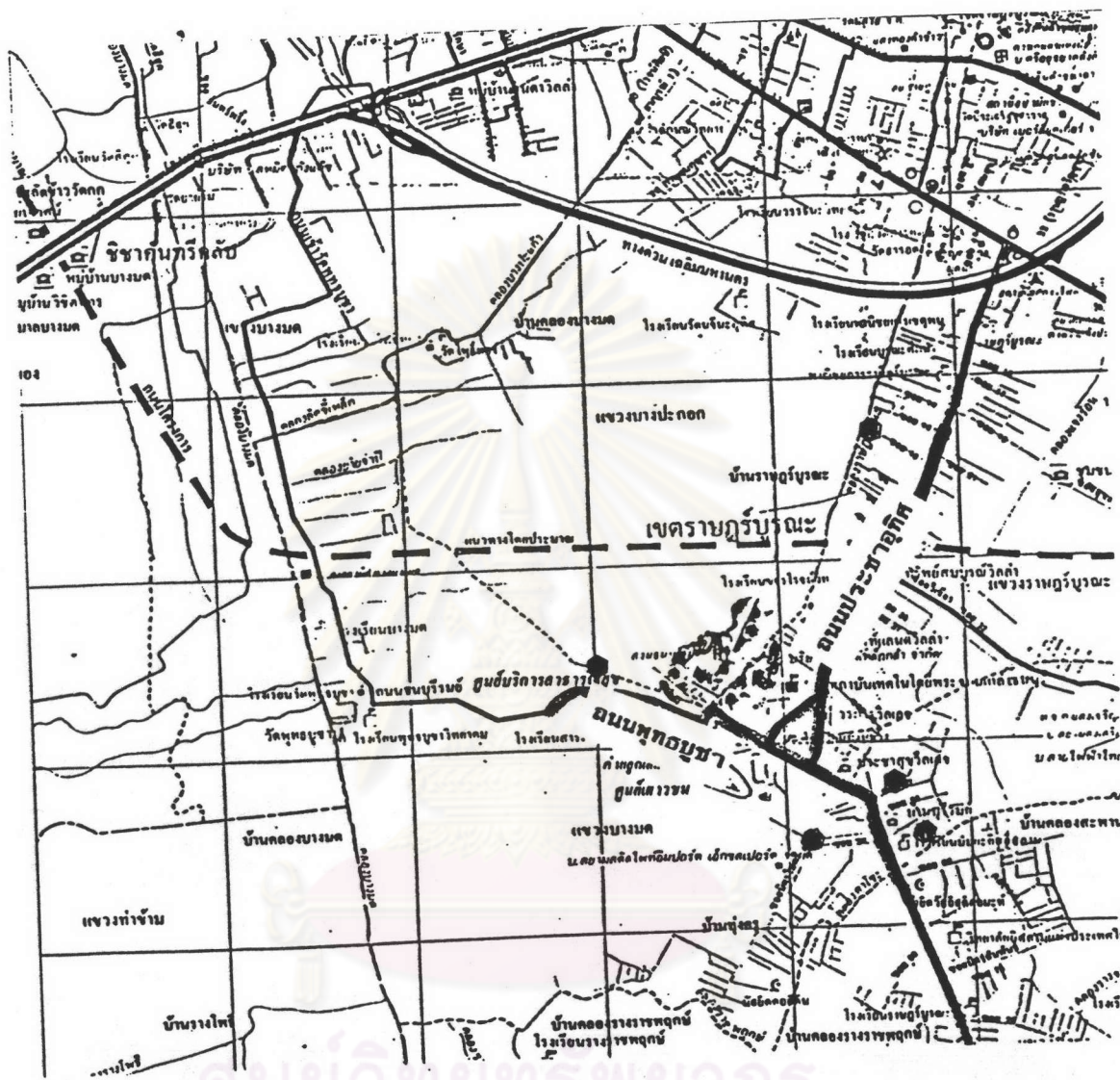
5.2.2 กลุ่มที่ใช้จุดขายธรรมชาติ

บริเวณพื้นที่ของกลุ่มอาคารชุดนี้ ได้แก่ บริเวณถนนประชาอุทิศ ซึ่งแยกจากถนนสุขสวัสดิ์ เข้าสู่ถนนพทุชบุชา ซึ่งเป็นที่ตั้งของแหล่งนันทนาการของกรุงเทพฯ เช่น สวนสาธารณะของกรุงเทพมหานคร คือ สวนธนบุรีรมย์ ศูนย์เยาวชนบางมด ค่ายลูกเสือ และยังมีสถาบันอุดมศึกษาขนาดใหญ่อีก 1 แห่ง คือ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี บริเวณนี้แต่เดิมเป็นส่วนผลไม่มีค่าคลองตามธรรมชาติเป็นจำนวนมาก และปัจจุบันก็ยังคงสภาพอยู่พอสมควร

ถนนประชาอุทิศ นอกจากแยกจากถนนสุขสวัสดิ์แล้ว ยังไปเชื่อมกับถนนพระราม 2 ได้อีกด้วย ทำให้พัฒนาการสูง อีกทั้งราคาที่ดินยังไม่แพงนัก และยังอยู่ใกล้พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ มากด้วยเพียงแค่น้ำข้ามสะพานพระราม 9 เท่านั้น การอยู่อาศัยบริเวณนี้จึงมีความสะดวกพอสมควร

ลักษณะของโครงการและการกระจายตัว

โครงการอาคารชุดในย่านนี้ ถ้าดูจำนวนโครงการแล้วจะพบว่ามียูไม่ก็โครงการ แต่ถ้าดูความน่าสนใจแล้วต้องดูถึงจำนวนหน่วยของแต่ละโครงการ โดยเฉพาะโครงการบ้านสวนชน ซึ่งเป็นโครงการใหญ่ มีจุดขายตรงความเป็นธรรมชาติของสวนอย่างเต็มที่ ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุดสูง 6 ชั้น แต่ละชั้นมี 4 หน่วย ขนาดของหน่วยประมาณ 60 ตารางเมตร ขายยูนิตละ 900,000 บาท จัดว่าเป็นราคาปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการบ้าง เช่น สโมสร พื้นที่ส่วนกลางใช้เป็นส่วนพักผ่อน นั่งเล่น มีที่จอดรถด้านหน้าอาคาร จำนวนรวมทั้งโครงการ ไม่ต่ำกว่า 1,200 หน่วย ปัจจุบัน สร้างเสร็จแล้วประมาณ 80% และมีคนเข้าอยู่อาศัยแล้วบางส่วน



แผนที่ ที่ 5.6 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่ใช้จุชายธรรมดา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.7 แสดงลักษณะถนนในย่านที่มีชุมชนรวมชาติ



รูปที่ 5.8 แสดงรูปแบบของอาคารชุดที่ให้จุคชายธรรมชาติ

ผลกระทบทางกายภาพ

ตารางที่ 5.4 การให้ค่าคะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม
กายภาพของเมือง

"กลุ่มอาคารชุดที่ใช้จุดขายตามธรรมชาติ"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลง	4
	ราคาที่ดิน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ถนน	4
	ท่อระบายน้ำ	4
	ประปา	4
	ไฟฟ้า	4
	โทรศัพท์	4
	ที่กำจัดขยะ	4
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	4
	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นละออง	4
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	2

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

จากตารางที่ 5.4 เพราะความเหมาะสมของโครงการที่มีการรวม
กลุ่มของอาคารชุดไว้ที่เดียวกันไม่กระจุกกระจายทำให้เกิดการประหยัดในแง่
ต่าง ๆ แต่ที่มีผลกระทบมากเห็นจะได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
เนื่องจาก การที่มีสภาพของสวนผลไม้เดิม รัฐยังให้บริการไม่เพียงพอเมื่อมีการ
เกิดโครงการเหล่านี้จึงเกิดปัญหาที่รัฐให้บริการไม่ทัน ส่วนในแง่ของทัศนียภาพก็มี
ไม่มากนัก เนื่องจากการออกแบบที่ค่อนข้างกลมกลืนกับสภาพทั่วไป และมีขนาดไม่
ใหญ่นักรวมทั้งมีความประณีตในการก่อสร้างค่อนข้างสูง

5.2.3 กลุ่มที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม

สภาพทั่วไป

แหล่งงานอุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานคร จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกับจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถือได้ว่าเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ บริเวณที่สำคัญของย่านอุตสาหกรรมในกรุงเทพฯ มีอยู่ 2 บริเวณที่น่าสนใจได้แก่ ย่านถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2

ถนนบางนา-ตราด เป็นทางหลวงจังหวัด เป็นถนน 4 เลน มีเกาะกลางถนนขนาดใหญ่ไว้เพื่อการขยายตัวในอนาคต ปัจจุบันมีการทำเส้นทางคู่ขนาน และยังมีทางต่อเชื่อมกับปลายทางด้านขึ้นที่ 1 ทำให้สามารถใช้เส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงไปยังภาคเหนือและภาคใต้ของประเทศได้โดยสะดวก จากจุดนี้ทำให้ถนนบางนา-ตราด นอกจากจะมีโรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้าย่านที่อยู่อาศัย และย่านพาณิชยกรรมเล็ก ๆ น้อย ๆ แล้ว บางนา-ตราด ยังถูกหมายตาให้เป็นย่านธุรกิจแห่งใหม่ ที่ตั้งสำนักงาน และคอมเพล็กซ์ต่าง ๆ ที่จะรองรับนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศ

ถนนพระรามที่ 2 หรือทางหลวงหมายเลข 35 มีจุดเริ่มต้นบริเวณจุดตัดกับถนนสุขสวัสดิ์มุ่งตรงไปยังมหาชัย จังหวัดสมุทรสาคร ขณะนี้มีการก่อสร้างเส้นทางเกือบแล้วเสร็จ ตามแผนงานคาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดประมาณปลายปี 2528 สภาพการใช้พื้นที่ของถนนพระราม 2 ในช่วงแรกของถนนจะเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์และโรงงานอุตสาหกรรมทำให้มีแรงงานเป็นจำนวนมาก ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกจึงมีขึ้น ทางราชการโดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำเคหะชุมชนขึ้นมา เพื่อรองรับแรงงานเหล่านี้ควบคู่ไปกับทางภาคเอกชนที่ได้ทำโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ขึ้นมาเช่นกัน แม้ว่าถนนสายหลักคือถนนพระราม 2 ยังสร้างไม่ทันแล้วเสร็จสมบูรณ์ แต่การขยายตัวของชุมชนเมืองในย่านนี้ก็ไม่ได้ชะงักตัวลงในทางตรงกันข้ามโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ทุกระดับตั้งแต่แฟลต อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว กลับขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในช่วงต้นถึงช่วงกลางถนนพระราม 2

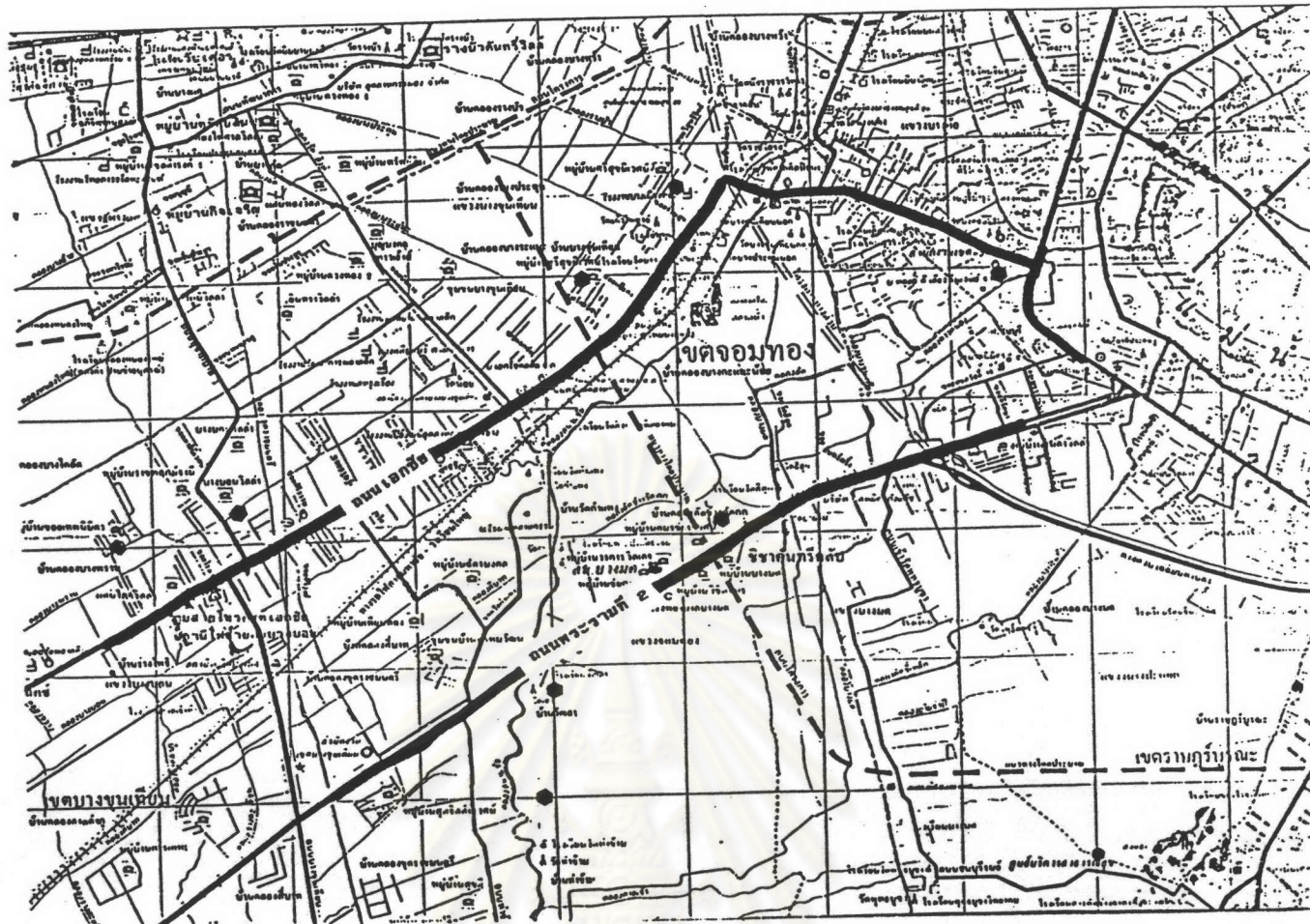
นอกจากโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมากมายแล้ว ทางด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการก็ได้มีการขยายตามไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงาน

ราชการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ และโรงพยาบาลเอกชน สำหรับโครงการสาธารณูปโภคของภาครัฐ นอกจากระบบทางด่วนขั้นที่ 1 ซึ่งมีจุดขึ้นลงที่ดาวคะนอง แล้ว ยังมีโครงการอีก 1 โครงการ คือโครงการตัดถนนตากสิน-เพชรเกษม ซึ่งจะตัดย่านถนนพระราม 2 และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก โดยจะจัดสร้างเป็นถนนขนาด 4 ช่องทางจราจร กำหนดแล้วเสร็จประมาณปี 2539

ลักษณะของโครงการและการกระจายตัว

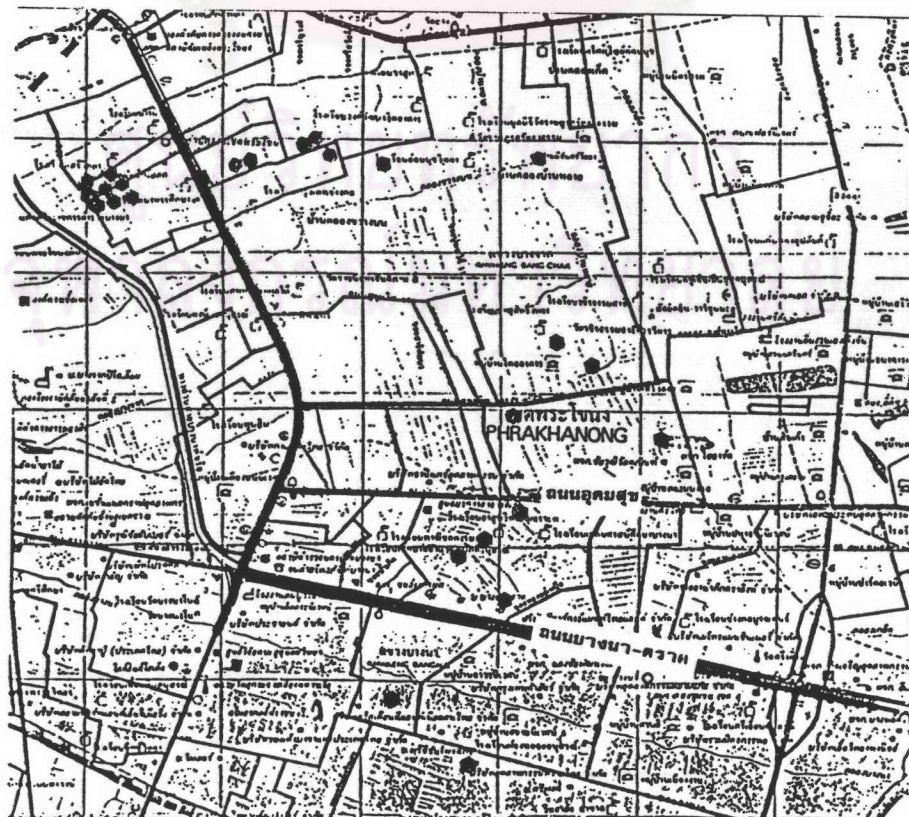
โดยธรรมชาติของแหล่งงานอุตสาหกรรมมักจะมีคนงานในโรงงานเป็นจำนวนมาก และโดยเฉพาะถ้ามีจำนวนหลาย ๆ โรงงานอยู่ใกล้กันจำนวนคนงานก็จะมากเป็นพิเศษ การทำงานในโรงงานนั้นมักจะมีกำหนดการเข้าทำงานเป็นช่วงเวลาที่เรียกว่า กะ เกือบจะตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเป็นสิ่งสำคัญมาก อาคารชุดที่เกิดในบริเวณดังกล่าวนี้ จึงเป็น ลักษณะอาคารชุดระดับราคาถูก ขนาดต่อหน่วยประมาณ 32-40 ตารางเมตร ขายในราคาประมาณยูนิตละ 200,000 บาท โดยเน้นที่อัตราการผ่อนในราคาใกล้เคียงกับราคาเช่าห้องพักต่อเดือน คือ ราว ๆ 1,000-2,000 บาท โดยรูปแบบของอาคารจะสร้างให้มีความสูงไม่เกิน 9 ชั้น มีลักษณะการแบ่งห้องที่ดำเนินถึงปริมาณมากกว่าคุณภาพ เพื่อให้คุ้มต้นทุนมากที่สุด เนื่องจากต้องขายราคาถูกลงเอง

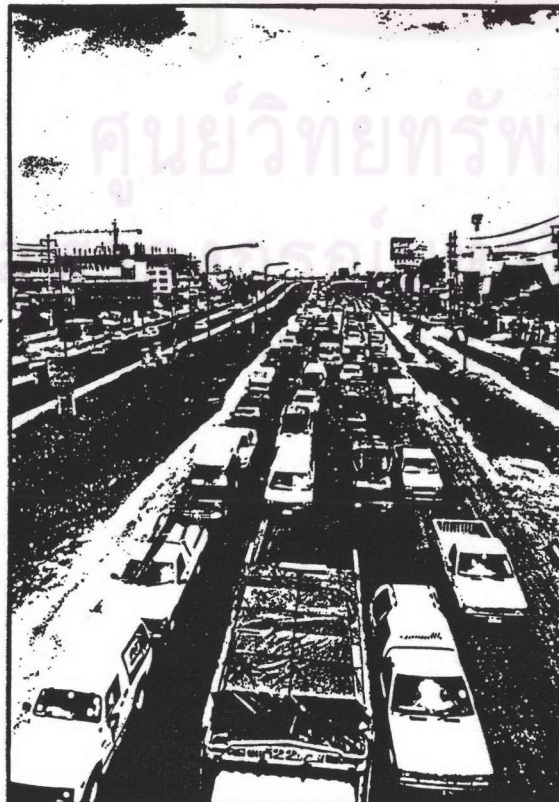
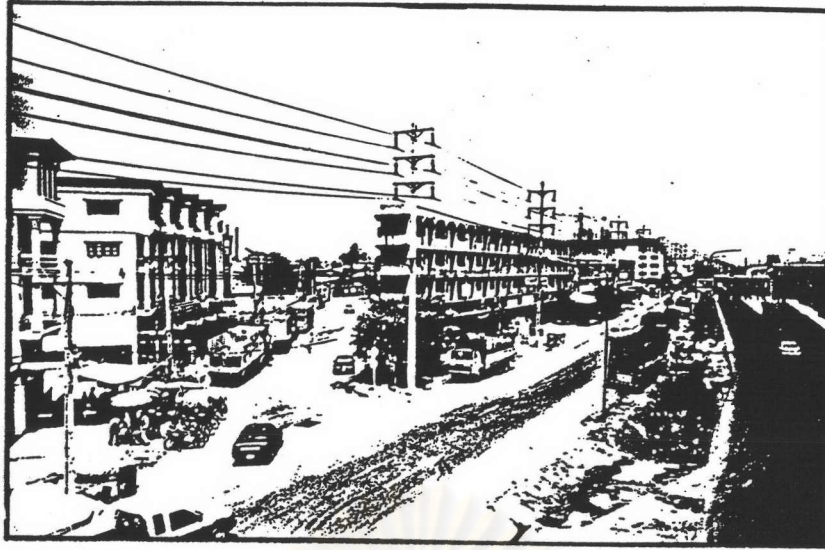
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ ที่ 5.7 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่รองรับย่านอุตสาหกรรม (ย่านพระราม 2)

แผนที่ ที่ 5.8 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดที่รองรับย่านอุตสาหกรรม (ย่านบางนา-ตราด)





รูปที่ 5.9 แสดงลักษณะถนนในย่าน-
อุตสาหกรรม

ศูนย์วิทยทรัพย์
มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.10 แสดงลักษณะอาคารชุดที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม

ผลกระทบทางกายภาพ

ตารางที่ 5.5 การให้ค่าคะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม
กายภาพของเมือง

"กลุ่มที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	2
	การเปลี่ยนแปลง	3
	ราคาที่ดิน	3
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ถนน	4
	ท่อระบายน้ำ	4
	ประปา	4
	ไฟฟ้า	4
	โทรศัพท์	4
	ที่กำจัดขยะ	4
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	4
	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นละออง	4
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	4

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

จากตารางที่ 5.5 พบว่า กลุ่มอาคารชุดในกลุ่มนี้สร้างผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองเป็นอย่างมากในทุก ๆ ด้าน อันเนื่องมาจากที่ผู้ประกอบการคำนึงแต่จะทำอย่างไรถึงจะลงทุนน้อยที่สุด แต่สร้างผลกำไรได้มากที่สุด ทำให้โครงการที่สร้างขึ้นไม่มีความพิถีพิถันและไม่ได้มาตรฐาน ไม่มีการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ ส่วนพักผ่อน เป็นต้น และลักษณะการสร้างตามยถากรรม ถนนหนทางเข้าถึงไม่สะดวกเท่าที่ควร ทำให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างสะเปะสะปะไม่เป็นระเบียบ สร้างปัญหาต่าง ๆ ตามมาอย่างมากมาย

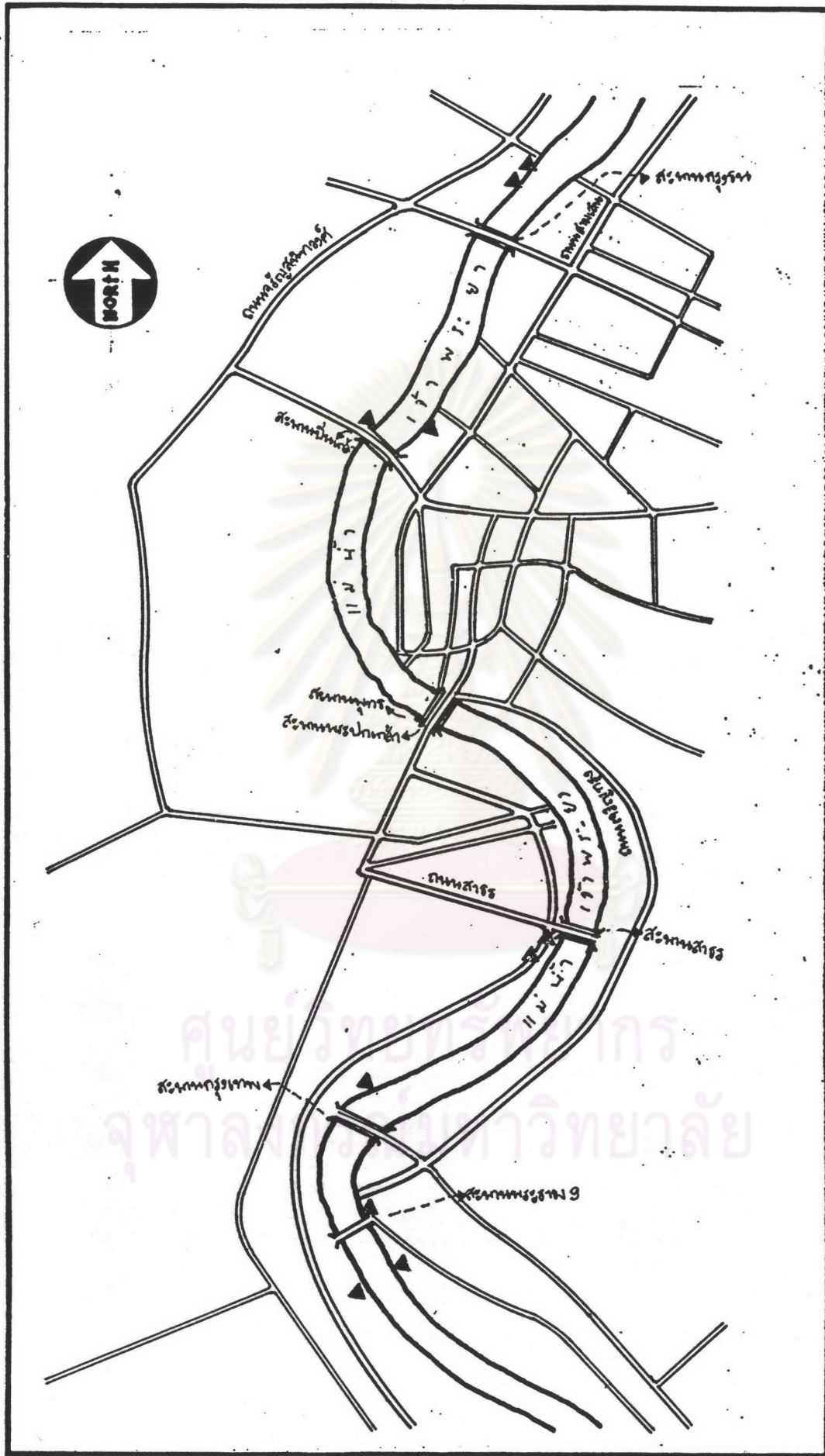
5.3 กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สภาพทั่วไป

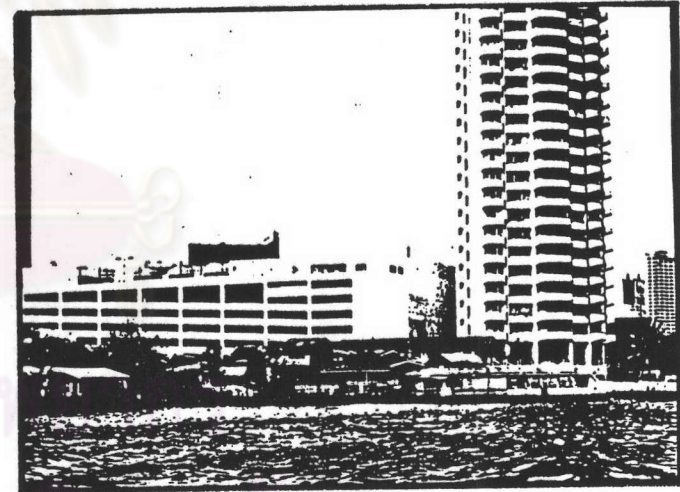
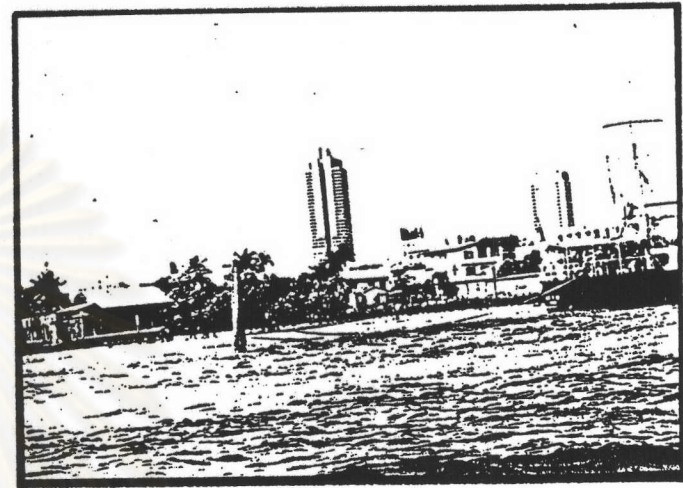
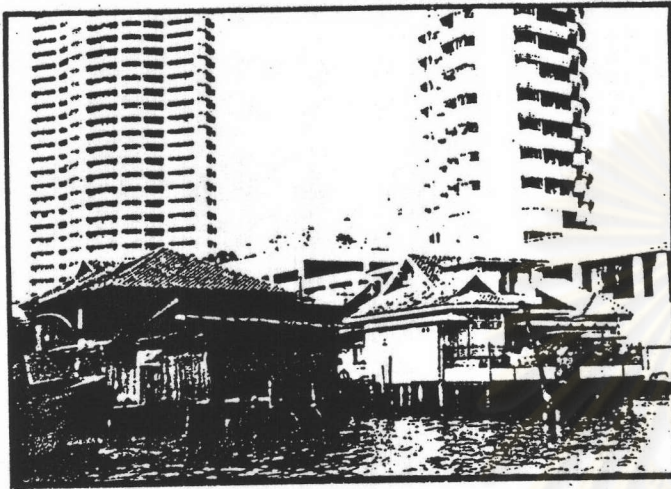
อาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มนี้ เป็นอาคารชุดที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้ลงทุนสนใจที่จะทำโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง สนองตอบความต้องการของผู้ซื้อกันมากมาย

ตามอัตราการเติบโตของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเครื่องสะท้อนให้เห็นถึงสิ่งที่น่าสนใจต่อการตอบสนองความต้องการของผู้มีกำลังซื้อเหล่านี้ เพราะโดยลึก ๆ แล้ว เกือบทุกคน เมื่อต้องการแหล่งพำนักพักพิงสักแห่ง หากเลือกได้คงไม่มีใครปฏิเสธที่จะมีบ้านพักอิงแอบอยู่กับความชุ่มฉ่ำของสายน้ำอันเป็นความงดงามตามธรรมชาติที่ให้ความรู้สึกสุขสงบเมื่อได้สัมผัสทั้งยังเป็นการพักผ่อนจิตใจได้เป็นอย่างดี

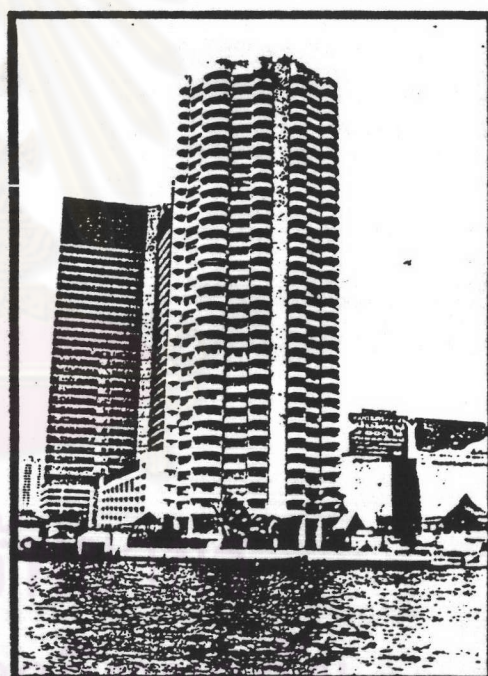
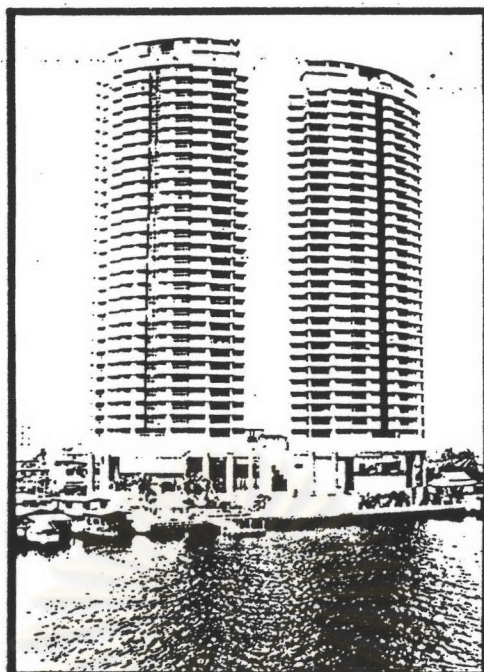
สิ่งหนึ่งที่เห็นจนชินตา คือ บ้านจัดสรรระดับสูงเกือบทุกโครงการทะเลสาบกลายเป็นสิ่งจำเป็น โครงการเล็กหน้อยอาจจะทำเพียงการขุดทะเลสาบไว้เป็นส่วนประกอบโครงการแต่โครงการใหญ่ก็จะออกมาในรูปของบ้านริมทะเลสาบเลยทีเดียว แต่สำหรับสภาพสังคมที่เปลี่ยนไปในปัจจุบันนี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานสูงขึ้น อาคารชุดกลายเป็นสิ่งจำเป็นอย่างหนึ่งที่เข้ามาแทนที่การจัดสรรซึ่งอยู่ไกลออกไปในแถบชานเมือง หากจะขุดทะเลสาบไว้ในโครงการอาคารชุดกลางกรุง คงไม่ใช่เรื่องง่ายนัก อีกทั้งเมื่อนำมาเทียบกับสายน้ำจากธรรมชาติ ความพึงพอใจที่ได้ย่อมต่างกันลิบลับ มิเพียงแต่แม่น้ำจะให้สัมผัสในความฉ่ำชื่นของธรรมชาติ แต่ยังเป็นเส้นทางคมนาคมที่จะนำผู้อยู่อาศัยออกไปสู่มุมมองที่กว้างกว่าภายนอกได้ด้วย จุดนี้เองที่ทำให้นักลงทุนด้านเรียลเอสเตทหึงมือเก่า มือใหม่เบนความสนใจมาที่จุดเดียวกัน ทำให้ที่ดินแปลงงาม ๆ ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา เจ้าพระยาเริ่มมีราคามากขึ้น และถูกจับจองเพื่อทำโครงการ



แผนที่ ที่ 5.9 แสดงที่ตั้งกลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา



รูปที่ 5.11 แสดงสภาพริมน้ำเจ้าพระยา



รูปที่ 5.12 แสดงรูปแบบอาคารชุดริมแม่น้ำ

ลักษณะของโครงการและการกระจายตัว

อาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งแรกเริ่มต้นที่โครงการศุภาคาร ในเขตคลองสานบริเวณเชิงสะพานสาทร โดยเริ่มสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ครั้งแรกนั้นอาจจะเป็นเพราะจังหวะเริ่มต้นไม่ดีเท่าที่ควรการขายจึงค่อนข้างช้า จนกระทั่งปลายปี พ.ศ. 2530 ต่อพ.ศ. 2531 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นมากประชาชนมีกำลังซื้อสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นตามไปด้วย อาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาจึงเริ่มใหม่อีกครั้งโดยกลุ่มตระกูลเตชะไพบูลย์ ได้นำที่ดินของตระกูลบริเวณเชิงสะพานพระราม 9 มาทำโครงการ ริเวอร์ ไซด์คอนโดมิเนียม โดยในครั้งแรกทำ 1 อาคาร แต่ปรากฏว่าประสบความสำเร็จในการขายดีมาก จึงขึ้นอีก 1 อาคาร ในบริเวณเดียวกันและก็ขายไปหมดในเวลาอันรวดเร็ว

ด้วยเหตุนี้ เลยทำให้เกิดโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำตามมาติด ๆ อีกหลายโครงการ ส่วนหนึ่งของโครงการเหล่านี้ จะอิงทิวทัศน์ และมุมมองสะพานแขวนด้วย ส่วนโครงการที่เหลือก็มี โครงการบางกอกยอทคลับ ของกลุ่มชลภพ เรียวเอสเตท ตั้งอยู่บนถนนราชบุรีบูรณะ เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ขายในราคาเฉลี่ย 5 ล้านบาทขึ้นไป โครงการจุลดิศริเวอร์แมนชั่น ของกลุ่มจุลดิศตั้งอยู่ที่เขตพระนครใกล้ ๆ กับธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นอาคารสูง 15 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวน 134 ห้อง ขายในราคาเฉลี่ย 800,000 บาทขึ้นไป โครงการบางกอกริเวอร์มาร์ริ่นาของบริษัท สิตาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญสนิทวงศ์ ระหว่างซอย 70-72 เป็น อาคารวงรีสูง 33 ชั้น ขายในราคา 5.2 ล้านบาทขึ้นไป ถัดไปในทำเลที่ใกล้กันเป็นโครงการ ฮาเบอร์วิว ของกลุ่มเตชะไพบูลย์ เป็นอาคารสูง 35 ชั้น จำนวน 125 ยูนิต ๆ ละ 7,000,000 บาทขึ้นไป โครงการตรีทศิตี่มาร์ริ่นาคอนโดมิเนียมของ มล.ตรีทศยุทธ เทวกุล ที่บริเวณสะพานเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร เขตคลองสาน โครงการริเจนท์ ริเวอร์ทาวเวอร์ ของกลุ่มโรจนาเร็นท์ อยู่เลยสะพานพระราม 9 ไปประมาณ 1 กม. และโครงการรัตนโกสินทร์วิวแมนชั่น ของกลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เป็นทาวเวอร์คู่อยู่เชิงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า

โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา เหล่านี้ล้วนอาศัยทิวทัศน์ที่งดงามของแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจุดขาย แต่จุดขายที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งก็คือ "มาร์ริ่นา"

หรือยอชท์ฮาเบอร์ ซึ่งเกือบครึ่งหนึ่งของอาคารชุดริมแม่น้ำจะมีการขุดที่ดินเข้าไป
ในโครงการเพื่อสร้างเป็นมารีน่า หรือท่าจอดเรือขนาดใหญ่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยใน
โครงการใช้เรือเป็นสื่อสัมผัสกับธรรมชาติของแม่น้ำอย่างเต็มที่

โครงการที่อาศัยมารีน่ามาเป็นจุดขายก็เช่น โครงการ บางกอกรี
เวอร์ มารีน่า และโครงการตรีทซ์ซิตีมารีน่า รวมทั้งโครงการฮาเบอร์วิว สำหรับ
โครงการอื่นที่ไม่ทำถึงขนาดชั้น ก็ยังต้องทำเป็นท่าจอดเรือไว้นอกโครงการ เช่น
โครงการบางกอกยอทคลับ โครงการรีเวอร์ไซด์ทาวเวอร์ โครงการจุลดิศรีเวอร์
แมนชั่น โครงการรัตนโกสินทร์วิวแมนชั่น เป็นต้น

โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำจะมุ่งเจาะที่กลุ่มลูกค้าระดับสูงอย่างเดียว
ทำให้ระดับราคาที่ตั้งไว้อยู่ในเกณฑ์สูงมาก จะมีเพียงโครงการเดียวที่ราคาค่อนข้าง
ต่ำ คือ จุลดิศรีเวอร์แมนชั่น ต่ำสุดเพียงยูนิตละ 800,000 บาท สำหรับ
โครงการอื่น ๆ ราคาจะสูงมากทั้งนั้น โครงการที่ตั้งราคาต่ำสุดไว้น้อยกว่ารายอื่น
คือ ตรีทซ์ ซิตีมารีน่า ห้องพักขนาด 95 ตารางเมตร ราคา 2 ล้านบาท ถัดมาคือ
บางกอกรีเวอร์มารีน่า ห้องพักขนาด 165 ตารางเมตร ราคา 4 ล้านบาทกว่าบาท
บางกอกยอทคลับเริ่มต้นที่ราคา ยูนิตละ 5.2 ล้านบาท ส่วนรีเวอร์ไซด์ทาวเวอร์
กับรัตนโกสินทร์ วิวแมนชั่น ประมาณ 6 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ระดับราคาที่ค่อนข้างต่ำในแต่ละโครงการจะมีจำนวน
ยูนิตค่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะขายยูนิตแพง ๆ มากกว่า สำหรับ
อาคารชุดธรรมดาที่ไม่ใช่เพนท์เฮาส์นั้นจะอยู่ในระดับตั้งแต่ 6-9 ล้านบาท ส่วน
เพนท์เฮาส์ของบางกอกยอทคลับขายต่ำสุด ยูนิตละ 15 ล้านบาท ในขนาด 600
กว่าตารางเมตร

การตั้งราคาขายของแต่ละโครงการนั้นขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบ
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ของโครงการเป็นหลัก นอกจากนี้ยังเกี่ยว
เนื่องถึงค่าก่อสร้าง อาคารชุดที่เปิดตัวทีหลังมักจะราคาสูงกว่าเพราะค่าก่อสร้าง
สูงขึ้น

ผลกระทบทางกายภาพ

ตารางที่ 5.6 การให้ค่าคะแนนผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพแวดล้อม
กายภาพของเมือง

"กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา"

สังคมและเศรษฐกิจ	ความเป็นส่วนตัว	4
	การเปลี่ยนแปลง	4
	ราคาที่ดิน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ถนน	4
	ท่อระบายน้ำ	3
	ประปา	3
	ไฟฟ้า	3
	โทรศัพท์	3
	ที่กำจัดขยะ	3
ทางกายภาพ	น้ำเสีย	4
	เสียงรบกวน	3
	ฝุ่นละออง	3
ทางจิตใจ	ทัศนียภาพ	4

4 = มากที่สุด, 3 = มาก, 2 = ปานกลาง, 1 = น้อย

จากตารางที่ 5.6 ผลกระทบที่สำคัญที่สุดของอาคารชุดในกลุ่มนี้ได้แก่ ด้านสังคมและเศรษฐกิจ เนื่องจาก พื้นที่ 2 มังเจ้าพระยานั้นมีการใช้ที่ดินประเภท ที่พักอาศัย และสถาบันราชการเป็นส่วนใหญ่ และมีสัดส่วนของอาคารขนาดเล็ก มีการใช้กิจกรรมที่สัมพันธ์กับน้ำ อาคารชุดในกลุ่มนี้ จะเน้นกันที่ความใหญ่โตและ อยู่ใกล้แม่น้ำมากที่สุด และมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทมารีน่า เช่น การ เล่นกีฬาทางน้ำ การตกปลา เป็นต้น ทำให้รบกวนวิถีชีวิตของชุมชนริมน้ำข้างเคียง ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ริมแม่น้ำส่วนใหญ่ของกรุงเทพฯ มักจะ ไม่มีลักษณะที่ถนนใหญ่พุ่ง เข้าไปจ่อถึงแม่น้ำเลย แต่จะเป็นลักษณะซอยเล็ก ๆ เชื่อมจากถนนใหญ่เข้าไปทำให้ ผู้อาศัยในอาคารชุดต้องใช้เส้นทางเล็ก ๆ ร่วมกับชาวบ้านเดิม ทำให้ เกิดการจราจรติดขัดไม่สะดวกในการเดินทางเข้าออกถนนใหญ่

การศึกษาในระดับชุมชนใกล้เคียง

เพื่อความชัดเจนในการศึกษาเรื่องผลกระทบทางกายภาพ จึงควรที่จะศึกษาในระดับชุมชนใกล้เคียง โดยจะยกตัวอย่างของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มพื้นที่ศึกษาทั้ง 3 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง ศึกษาโครงการ ดี เอส ทาวเวอร์
2. กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก ศึกษาโครงการ นิรันดร์ เรซิเดนซ์ 6
3. กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาศึกษาโครงการ รัตนโกสินทร์ วิวเมนชัน

กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง

"โครงการ ดี เอส ทาวเวอร์"

ที่ตั้ง : ซอยสุขุมวิท 33 (ซอยพรมมิตร) คลองเตย กรุงเทพฯ

พื้นที่โครงการ : 6-0-16 ไร่

ผู้ดำเนินโครงการ : หจก. ดี เอส พรอสเพอร์

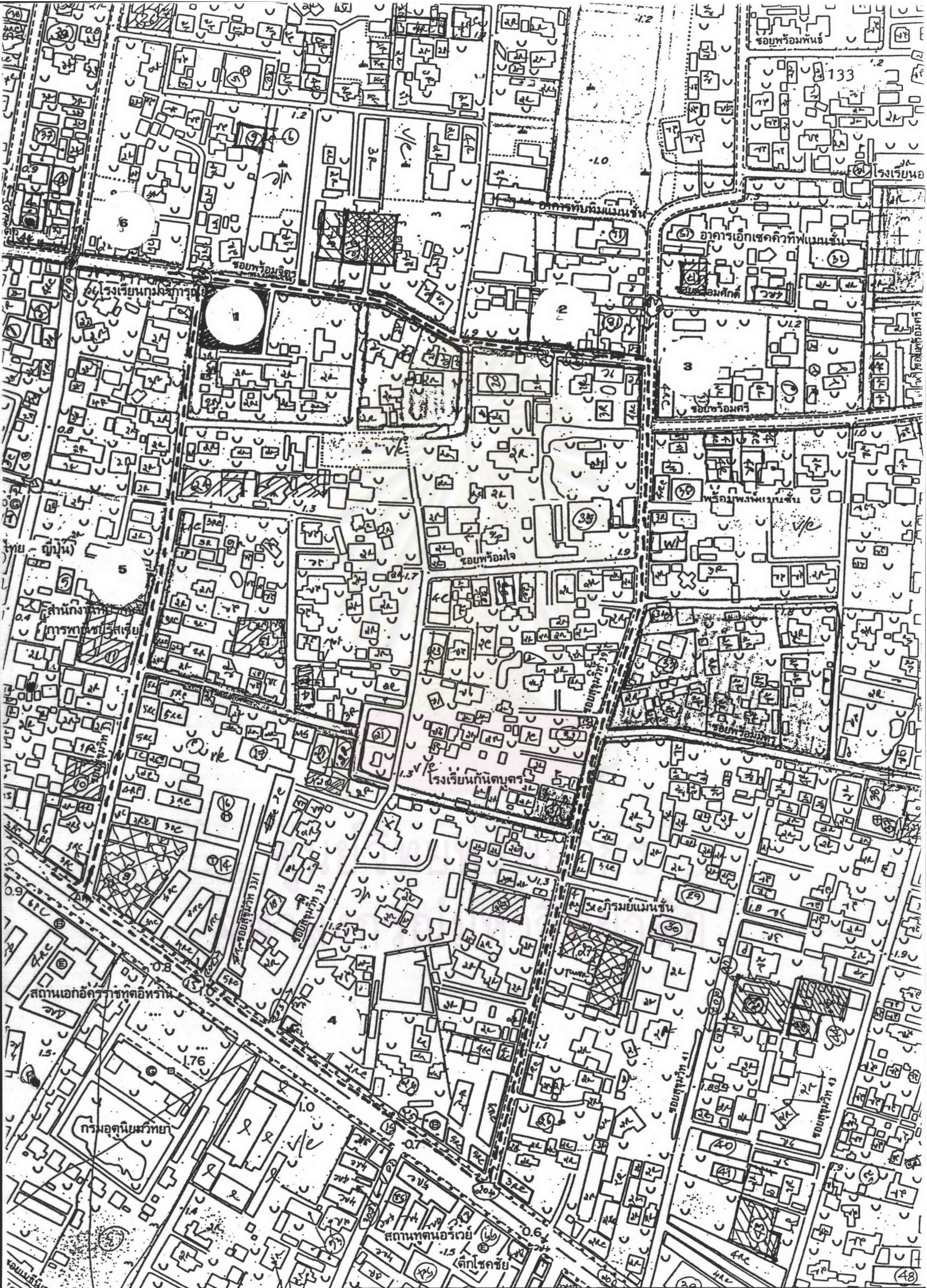
จำนวนอาคาร : 1 หลัง 30 ชั้น 192 หน่วย

ขนาดห้องชุด : 70-396 ตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก : สระว่ายน้ำ สวนดาดฟ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม โทรศัพท์สายตรง ห้องจัดเลี้ยง

เกมส์รูม ลานจอดเฮลิคอปเตอร์

ยามรักษาการณ์ ระบบป้องกันอัคคีภัย



ซอยพร้อมพงษ์
โรงเรียนอ...

อาคารทิมมแมนเซ็น
อาคารเอกเสดควิทฟแมนเซ็น
หอประชุมศักดิ์
ว. ๖๖

พร้อมพงษ์แมนเซ็น

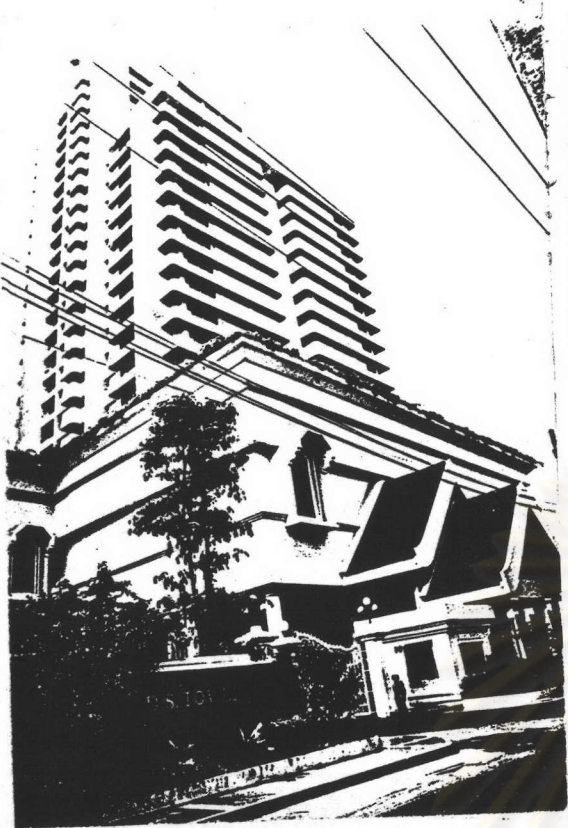
โรงเรียนกั้นตบุตร

อาคารมยแมนเซ็น

สถานเอกอัครราชทูตอิตาลี

กรมอุทยานแห่งชาติ

สถานทันอรัย
ตึกโชคชัย



1. โครงการ ดี เอส ทาวเวอร์



2. ซอยพร้อมมิตร



3. ซอยสุขุมวิท 39



4. ถนนสุขุมวิท



5. ซอยสุขุมวิท 33



6. อาคารชุดบริเวณใกล้เคียง

ศูนย์วิทยุรักษาการ
กรมตำรวจมหาวิทยาลัย

กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นนอก

"โครงการนิรันดร์เรซีเดนซ์ 6"

ที่ตั้ง : ซอยสุขุมวิท 101/1 ถนนสุขุมวิท พระโขนง
กรุงเทพฯ

พื้นที่โครงการ : 10 ไร่

ผู้ดำเนินโครงการ: หจก. นิรันดร์ แกรนด์

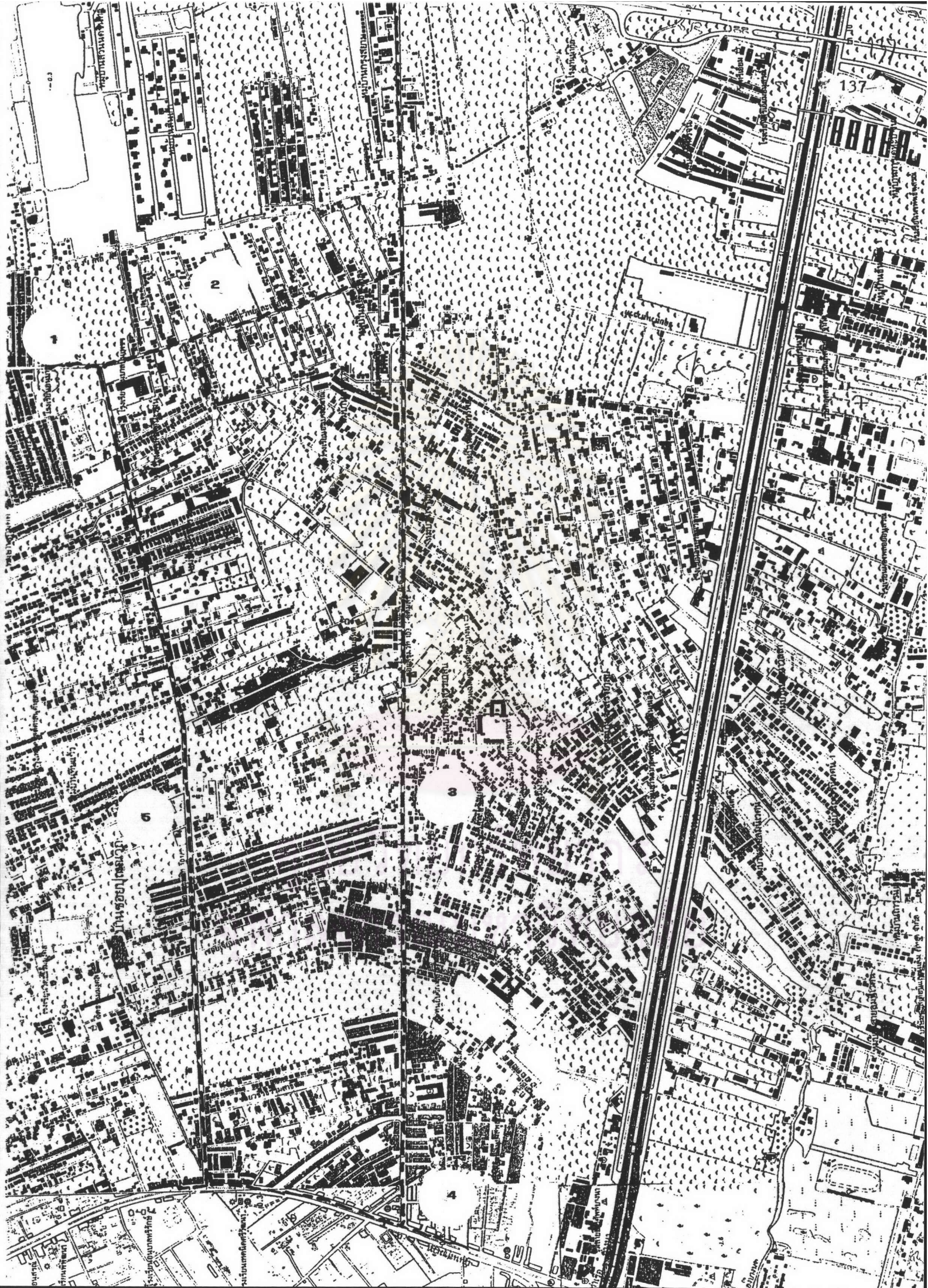
จำนวนอาคาร : 10 อาคาร 2,000 หน่วย

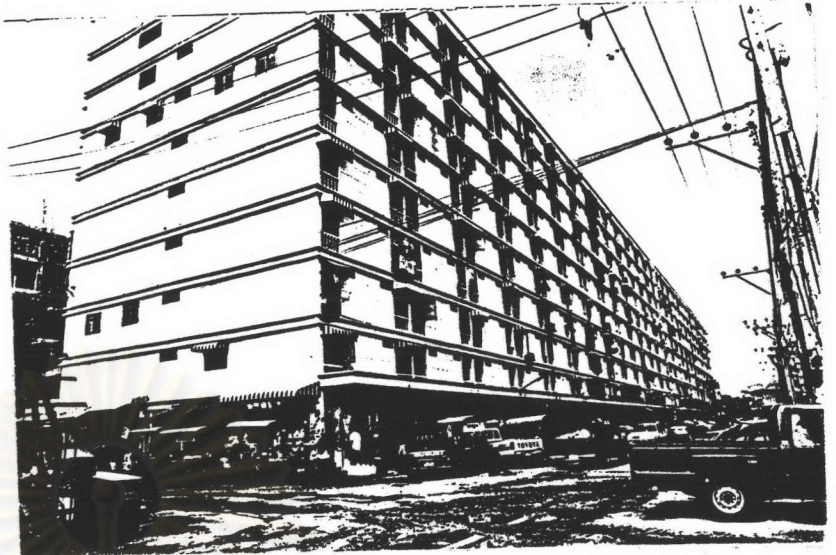
ขนาดห้องชุด : 26 ตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก : คลับเฮ้าส์ ไทโรคัพท์ผ่านศูนย์ สวนหย่อม
ยามรักษาการณ์

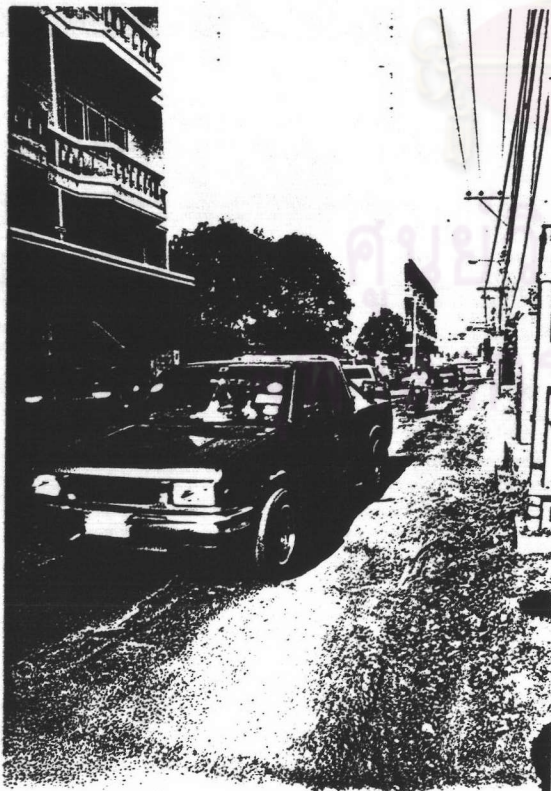


ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





1. โครงการ นิรันดร์ เวิลด์ 6



2. สภาพถนนซอยที่ชำรุด

ศูนย์วิทยุวิทยากร
รณมทาวิทยาลัย



3. ซอยอุดมสุข



4. ทางเข้าซอยอุดมสุข แยกจากถนนสุขุมวิท



5. ซอยสุขุมวิท 101

กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

"โครงการรัตนโกสินทร์ วิว แมนชั่น"

ที่ตั้ง : เชียงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า บางยี่ขัน
บางพลัด กรุงเทพฯ

พื้นที่โครงการ : 3-2-31 ไร่

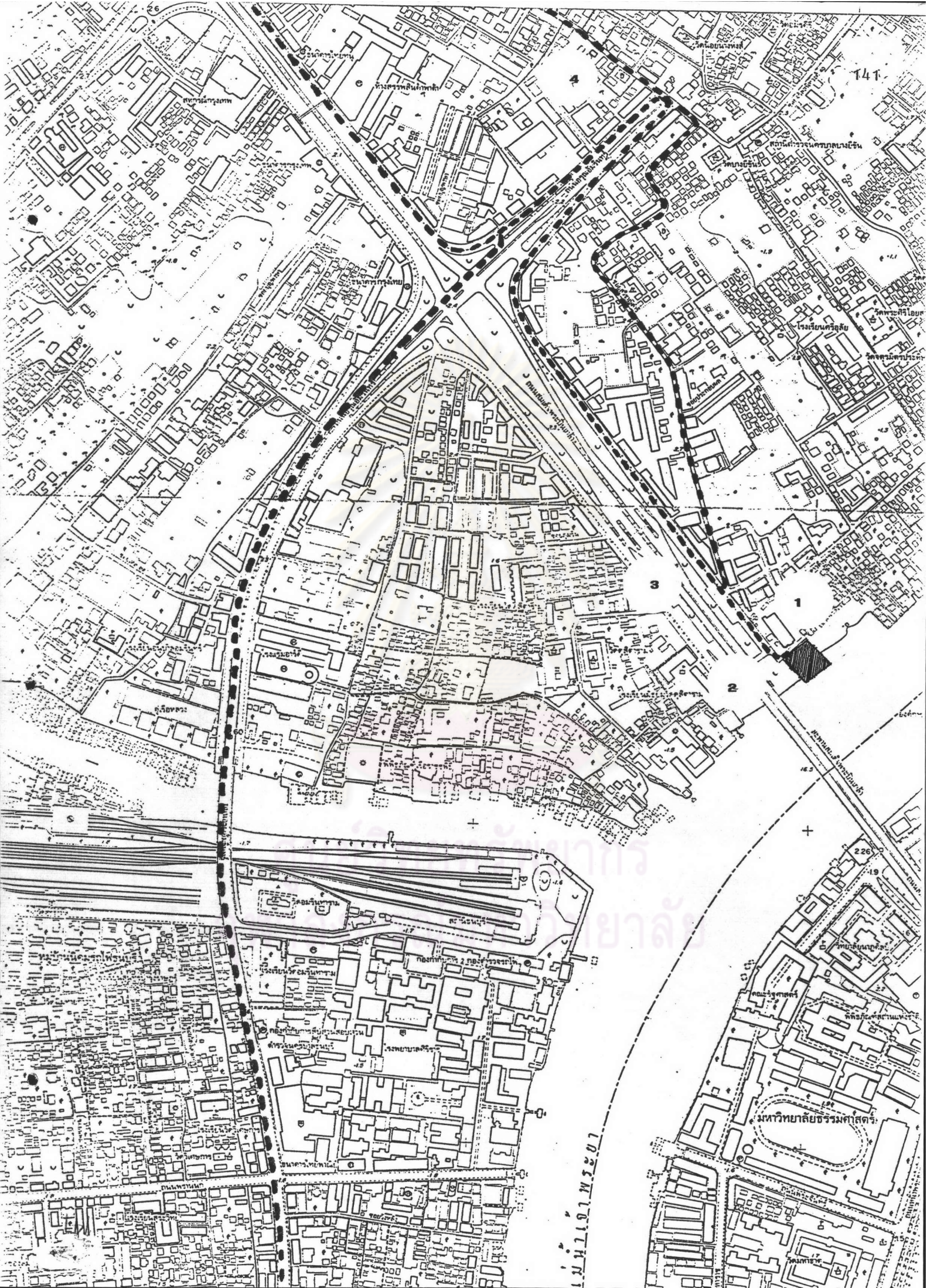
ผู้ดำเนินโครงการ : หจก. สยามพาณิชย์พัฒนาอุตสาหกรรม

จำนวนอาคาร : 2 อาคาร 34 ชั้น 240 หน่วย

ขนาดห้องชุด : 279-400 ตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ ที่จอดรถเร็ว ท่าเทียบเรือ
ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบโทรศัพท์ กระจายน้ำ
สนามเทนนิส ห้องเล่นเกมส์ เลาจน์
ส่วนหย่อม ร้านขายของเบ็ดเตล็ด
ห้องประชุม ห้องเอนกประสงค์

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

คณะวิศวกรรมศาสตร์

ศูนย์บริการวิชาการ

ศูนย์บริการวิชาการ

โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา

คณะศิลปกรรมศาสตร์

คณะศึกษาศาสตร์

คณะอักษรศาสตร์

คณะอักษรศาสตร์

คณะวิทยาศาสตร์

คณะวิทยาศาสตร์ 2

คณะวิทยาศาสตร์

คณะวิทยาศาสตร์

คณะวิทยาศาสตร์

คณะวิทยาศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

226

ถนนเจ้าพระยา



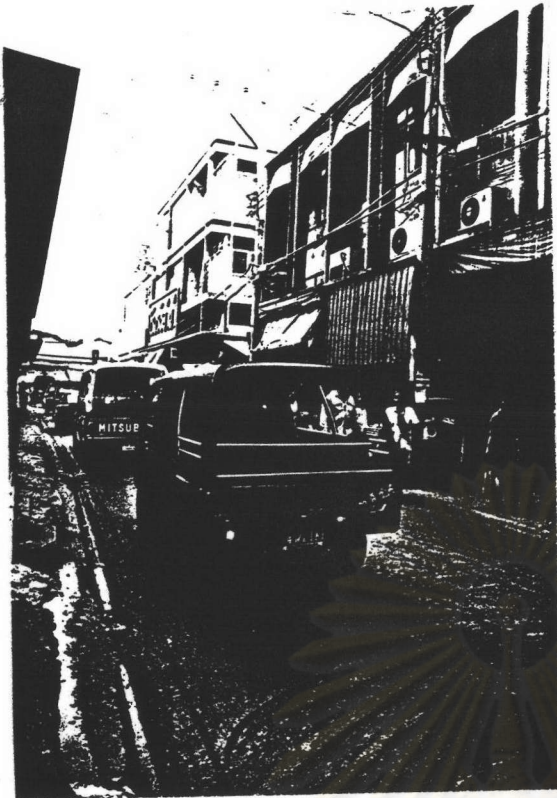
1. โครงการรัตนโกสินทร์ วิว แม่น้ำ



2. ทางเข้าโครงการ



3. ถนนจราจรทางเดียว (ONE WAY)
หน้าโครงการ



4. ซอยแยกจากถนนจรัลสนิทวงศ์



แสดงสภาพ โครงกาารที่แตกต่าง
กับสภาพ โคจรอบอย่างสิ้น เเชิง

