

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมาแล้วทำให้ทราบถึงภาพรวมของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำและผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อเมือง ดังนั้นในบทนี้จึงจะได้สรุปถึงผลที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต โดยการศึกษาพิจารณาถึงแนวโน้มที่จะเกิดโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้นในบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำซึ่งจะได้ทราบถึงแนวทางที่จะได้นำไปวางแผนให้สอดคล้องกับอนาคตต่อไป

6.1 แนวโน้มการขยายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำในอนาคต

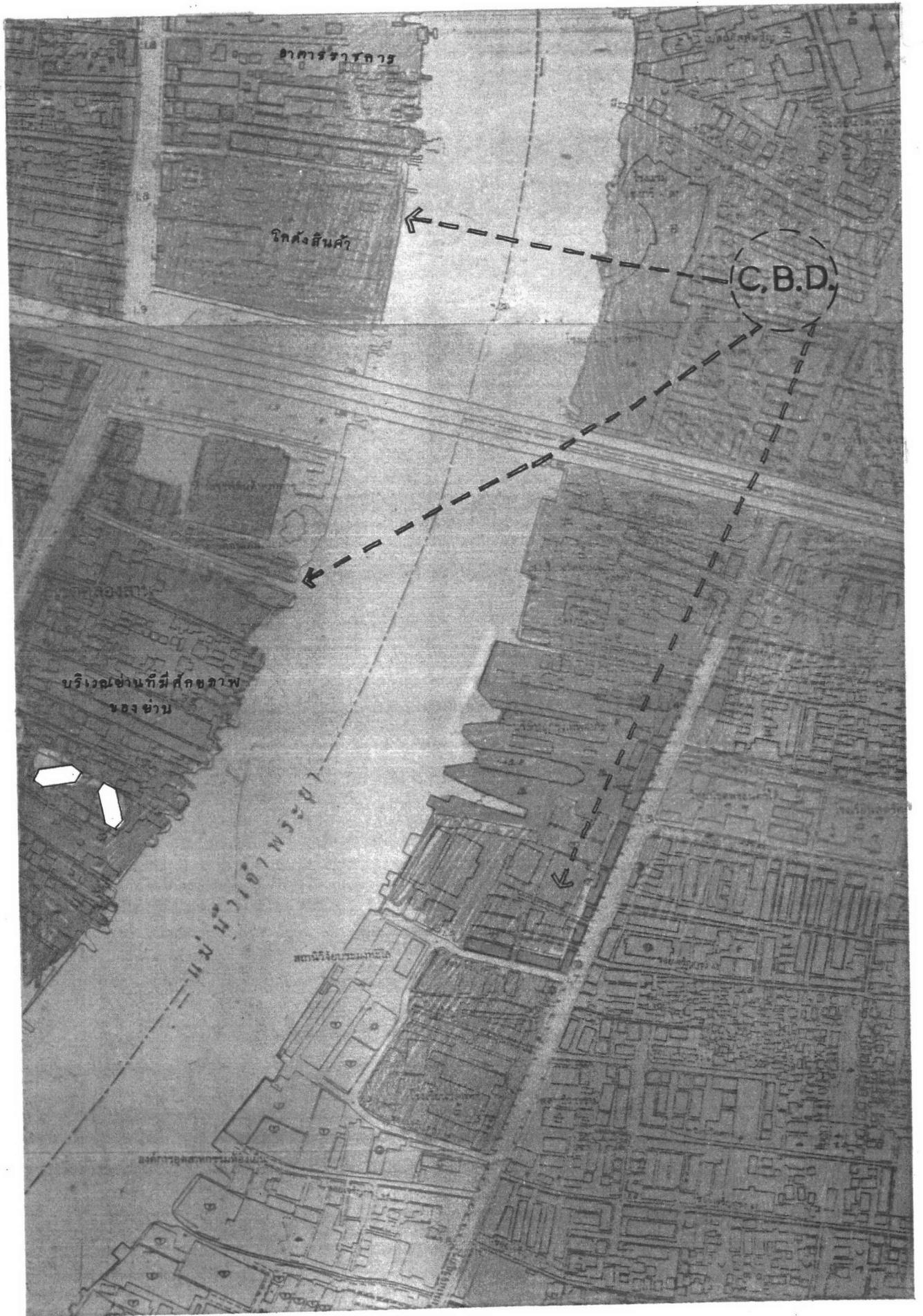
การศึกษาถึงแนวโน้มการขยายตัวที่สามารถทราบถึงพื้นที่และโอกาสที่เป็นไปได้ที่จะเกิดโครงการอาคารชุดนั้นจะได้ศึกษาในรายละเอียดของปัจจัยที่จะมาสนับสนุนคือ

6.1.1 แนวโน้มทางศักยภาพของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

การที่จะทำให้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ดังที่เคยศึกษาในบทที่ 4 แล้วว่าปัจจัยที่สำคัญคือ ศักยภาพของการเข้าถึงบริเวณพื้นที่ ซึ่งก็หมายถึงมีโครงการเกี่ยวกับถนนมากขึ้น ก็จะมีการพัฒนาตามมาด้วย เพราะจากรูปแบบการขยายตัวของ กทม. และ ปริมาณพล พบว่า ขยายตัวแบบ Concentric Pattern กับ Linear Pattern ทำให้ถนนจึงมีบทบาทสำคัญเกี่ยวข้องโดยตรงเป็นอันดับแรก และจากการที่เป็นพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำนี้เอง บทบาทของสะพานข้ามแม่น้ำก็เป็นอีก ศักยภาพหนึ่งทำให้เกิดการเข้าถึงมากขึ้น และสะดวกในการเดินทางไปสู่ย่านต่าง ๆ ได้มากขึ้น และในปัจจุบันที่กรุงเทพมหานครขยายตัวออกไปมาก และส่งผลให้ในภาพรวมแล้วจังหวัดที่อยู่รอบ ๆ กรุงเทพมหานคร จึงเป็นเสมือนเมืองบริวารรอบ ๆ ตัวอยู่แล้ว ในทางทฤษฎีอาจให้บทบาทของที่ตั้งของ 5 จังหวัดปริมณฑล คือ Commuters' Zone ของ กทม. ซึ่งผลักดันให้ กทม. พบกับปัญหาการจราจรมากขึ้น ดังนั้นโครงการที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการจราจรจึงเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้โครงการอื่น ๆ ที่ตามมาจะสนับสนุนให้เกิดศักยภาพบริเวณริมแม่น้ำขึ้น

1.) โครงการแก้ไขปัญหาจราจร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ดังที่กล่าวในเบื้องต้นเกี่ยวกับบทบาทความเป็นเมืองมหานครของ กทม. ที่ทำให้จังหวัดปริมณฑลเป็น Commuters' Zone ของกรุงเทพฯ จึงเกิดการเดินทางเข้าออกเมืองปริมาณสูงในแต่ละวัน รัฐบาลจึงพยายามสร้างโครงการที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มพื้นที่ผิวจราจรให้มากขึ้นดังแผนที่ที่ แสดงโครงการต่าง ๆ ที่นำเสนอเพื่อแก้ไขปัญหารถจราจร พบว่า มีโครงการข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 5 โครงการของกรมโยธาธิการ ซึ่งหมายถึงการเพิ่มศักยภาพของการเข้าถึงบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามากขึ้น ได้แก่ บริเวณย่านนอกเขตเมือง ที่ อ.ปากเกร็ด



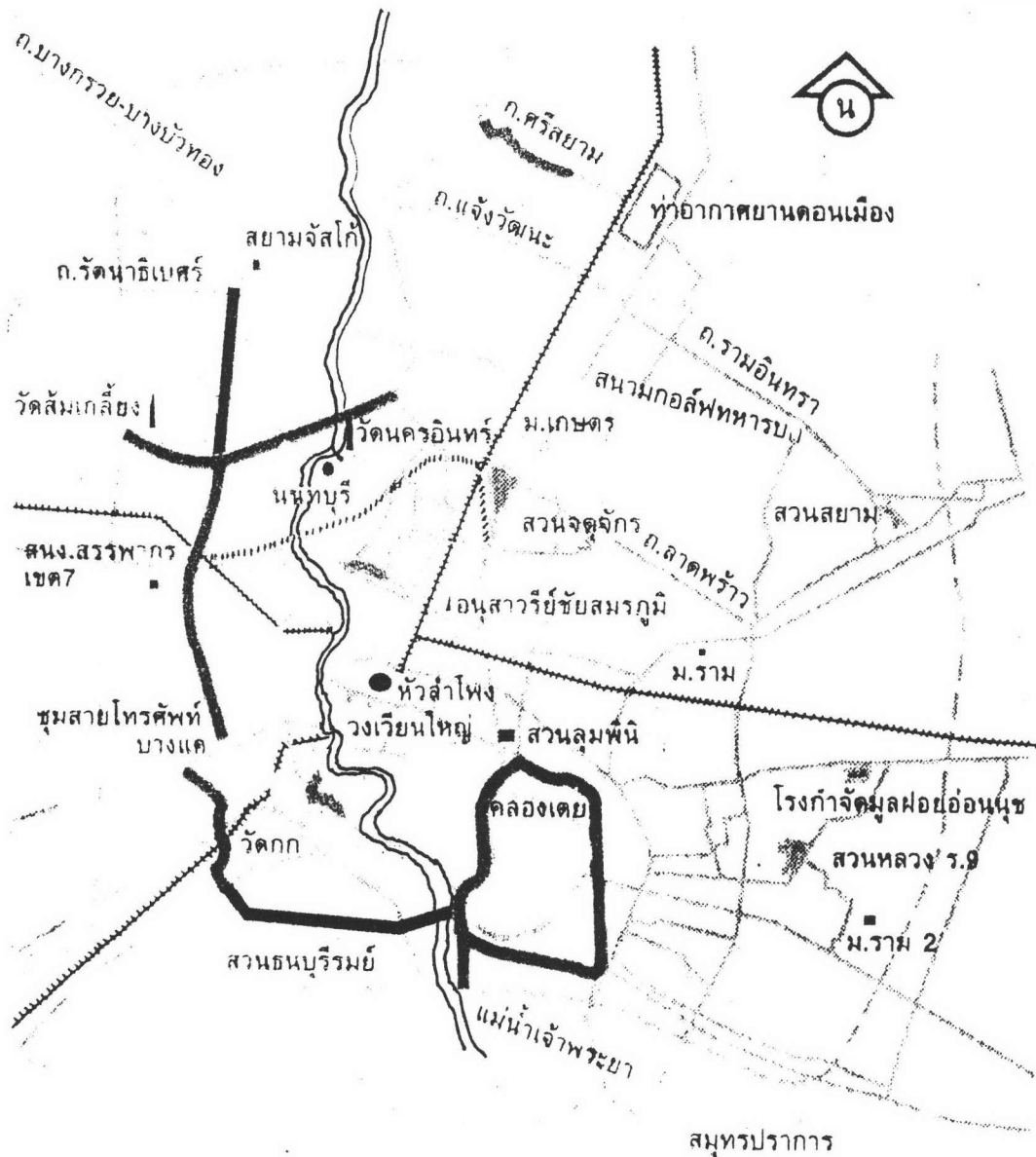
การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5.19

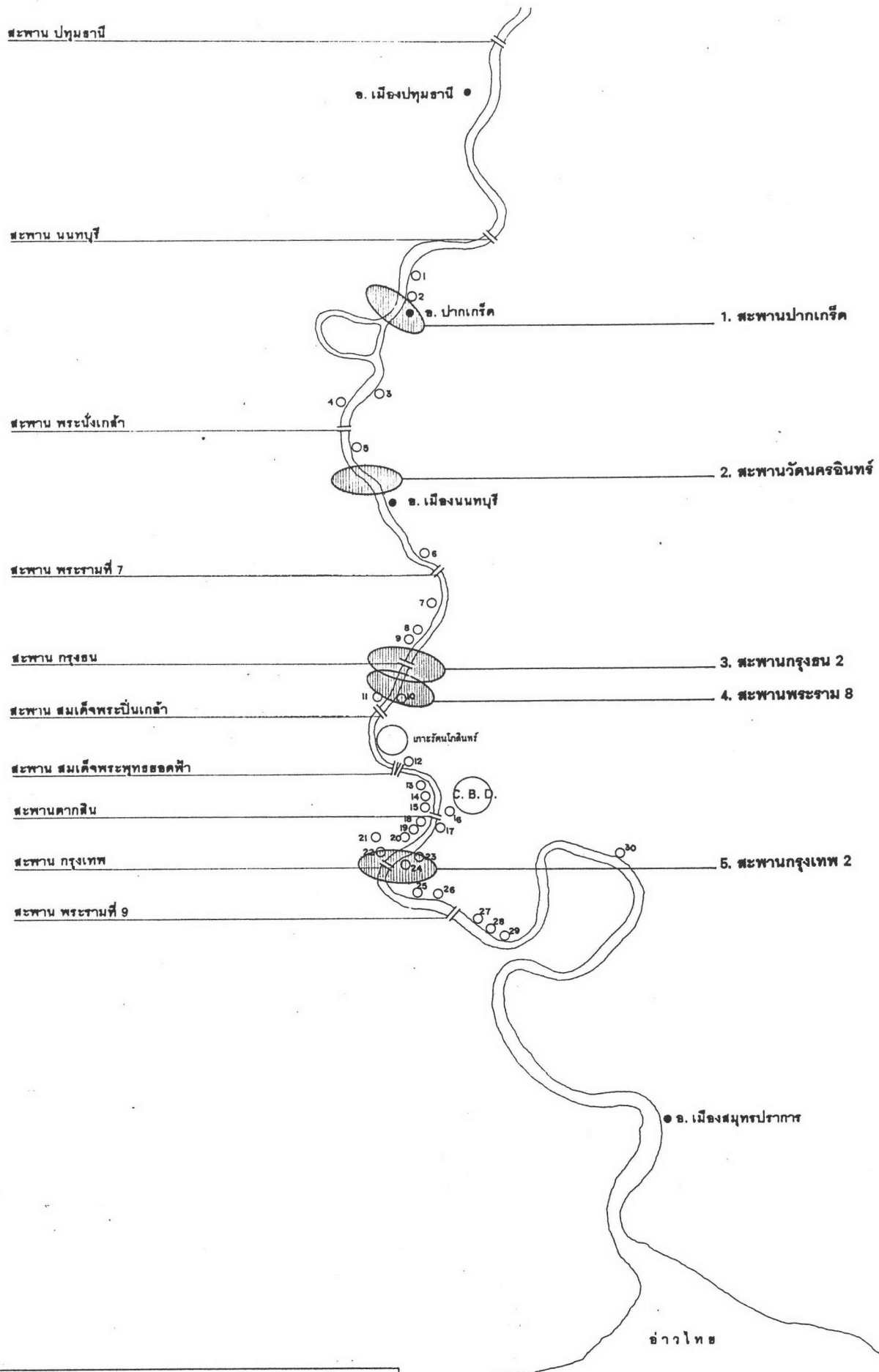
แสดง บริเวณที่ได้รับอิทธิพลกระจายตัวทางธุรกิจ

หน้า 154

โครงการแก้ไขปัญหาทหารวอร์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



- 1. โครงการปรับปรุงถนนศรีสยาม (ก่อสร้างปี 2538-2539)
- 2. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา
ที่บึงสายถนนสาทร ระยะที่ 2 (ก่อสร้างปี 2539-2541)
- 3. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา
ที่บริเวณสะพานกรุงเทพ (ก่อสร้างปี 2539-2541)
- 4. โครงการก่อสร้างถนนตากสิน-เพชรเกษม
ไปถนนวงแหวนรอบนอก (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 5. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณปากเกร็ด
และถนนต่อเชื่อม (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 6. โครงการก่อสร้างถนนสายแยกตากสิน-เพชรเกษม
ไปถนนพระราม 2 (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 7. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา
ที่บริเวณสะพานกรุงธน (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 8. โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์
และถนนต่อเชื่อมสายติวานนท์-เพชรเกษม-รัตนานิเบศร์ (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 9. โครงการก่อสร้างถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (ก่อสร้างปี 2540-2542)
- 10. โครงการก่อสร้างถนนนครเขื่อนขันธ์-ถนนพระรามที่ 2 (ก่อสร้างปี 2541-2543)



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 6-1	แสดง
หน้า 157	โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา

จว.นนทบุรี และที่บริเวณวัดนครอินทร์ ซึ่งเป็นบริเวณระหว่าง อ.เมือง จว.นนทบุรี กับเขต กรุงเทพมหานคร นอกนั้นสะพานที่เกิดขึ้นจะสร้างขึ้นในเขต กทม.ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพของบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งโครงการของ กทม.เองที่จะสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาตรงบริเวณธนาคารแห่งประเทศไทยอีกด้วย ดังนั้น บริเวณที่มีโครงการก่อสร้างสะพานเกิดขึ้น จึงมีศักยภาพสูงซึ่งเหมาะที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้มาก โดยโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาทั้ง 5 แห่งคือ

1. สะพานปากเกร็ด
2. สะพานวัดนครอินทร์
3. สะพานกรุงธน 2
4. สะพานพระราม 8
5. สะพานกรุงเทพ 2

2.) พื้นที่ว่างริมที่ที่ไม่คุ้มค่างานที่ดิน

พื้นที่ทั้ง 2 ฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีศักยภาพพอสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกอย่างหนึ่งคือ พื้นที่ว่างที่ไม่คุ้มค่างานที่ดิน ที่พบเห็นในปัจจุบันคือส่วนที่เป็นพื้นที่โกดังเก็บของ หรือ โกดังสินค้าต่าง ๆ เพราะแต่เดิมมีการขนถ่ายสินค้าทางน้ำเกิดขึ้นมากจึงเต็มไปด้วยโกดัง ซึ่งก่อสร้างในราคาถูกมาก เมื่อเทียบกับราคาที่ดินในสมัยก่อน

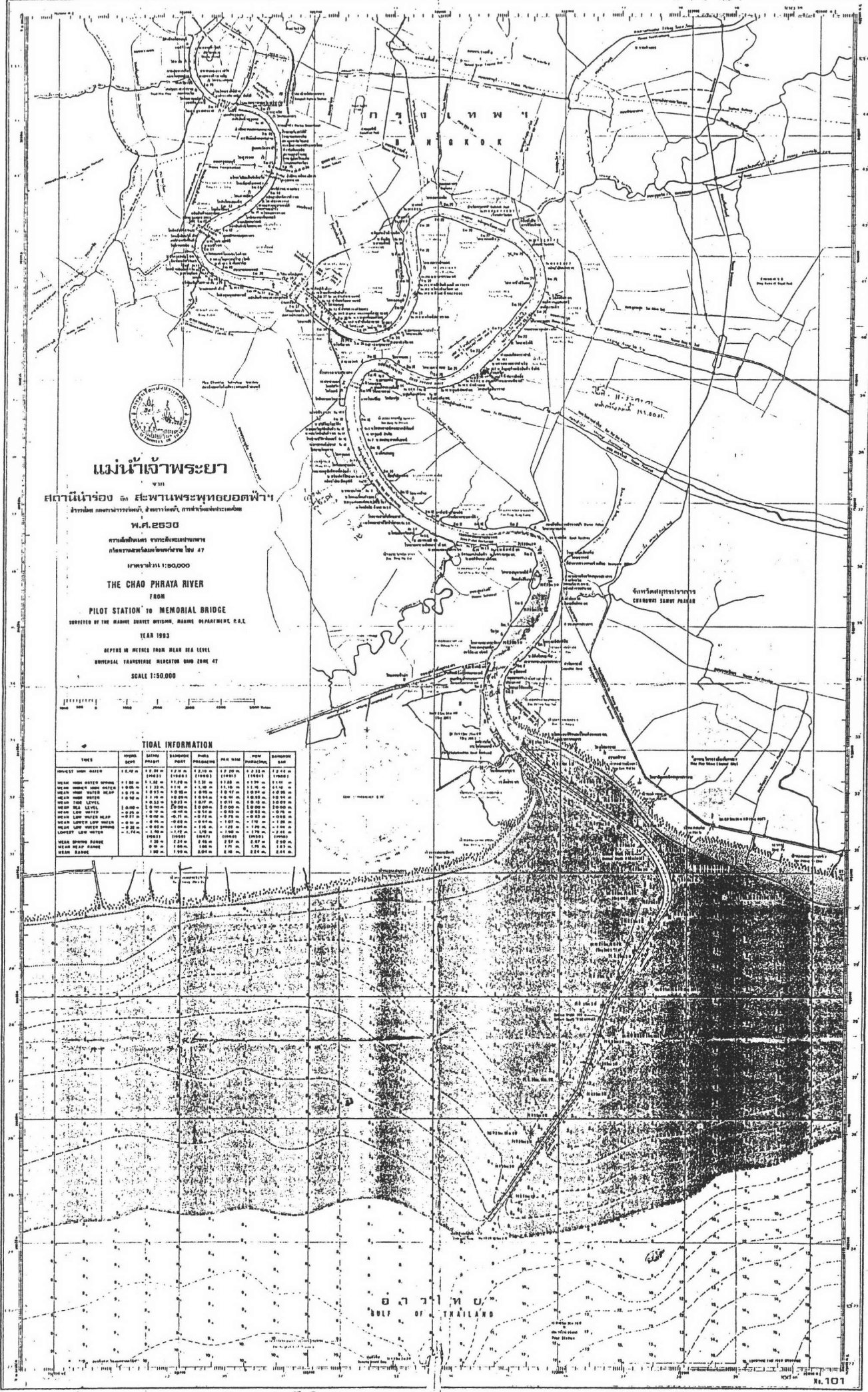
ปัจจุบันพื้นที่โกดังเหล่านี้ ถูกนำมาเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินสำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ เป็นดั่งขุมทรัพย์ของนักพัฒนาที่ดิน นับเป็นที่ดินที่มีแนวโน้มที่จะถูกพัฒนาตลอดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในอนาคต ซึ่งจากการสำรวจพบมีถึงกว่า 70 แห่งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำ

6.1.2 แนวโน้มธุรกิจโครงการอาคารชุด

สำหรับแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการพัฒนาโครงการอาคารชุดโดยทั่วไปนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2532 เป็นต้นมาพบว่าแม้จะมีอุปสรรคในการพัฒนาธุรกิจประเภทนี้ แต่จะพบว่า โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำนั้นมีการก่อสร้างมากขึ้น ส่วนทางกับโครงการอาคารชุดทั่วไป ซึ่งมักจะตั้งอยู่ในบริเวณในเมืองเท่านั้นที่จะได้รับผลสำเร็จในทางการขาย แต่กับโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำนั้นได้เปรียบในเรื่องของที่ตั้งที่มีความสวยงามของสายน้ำ นอกจากนี้ยังมีภาพลักษณ์ที่เป็นอาคารชุดในทำเลที่หายากที่มีจำนวนน้อยคนจะสามารถเป็นเจ้าของได้ และสาเหตุสำคัญก็คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับโครงการอาคารชุดนั้น ยังคงมีความต้องการอยู่เสมอเนื่องมาจากการที่พื้นที่ กรุงเทพมหานคร ขยายตัวออกไปเรื่อย ๆ จึงทำให้ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานในเมืองก็จะมีราคาแพง ทำให้แนวโน้มโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะยังคงเป็นที่ต้องการ

ลำดับที่	ท่าเรือและคลังสินค้า	หมายเลขท่า	ก.ม.	ความยาวเรือ เข้าเทียบท่า	กินน้ำลึก ไม่กิน						
1.	บริษัท เจนเนอรัลคลังสินค้า (ชุมชุมสหกรณ์การเกษตรฯ)	1	3.4	565	27	41.	บริษัท ไต้แซ จำกัด (ผลิตอาหารนม)	43	41	375	22
2.	บริษัท ซี.อาร์.ซี การท่าเรือ จำกัด	1C	9-10	565	-	42.	บริษัท มหานครท่าเรือ จำกัด	45	40.8	350	-
3.	บริษัท ไทยรวมทุนคลังสินค้า จำกัด	1A	10.2	565	27	43.	บริษัท ผลประทุนซีเมนต์ จำกัด	2	15-16	326	-
4.	บริษัท แปซิฟิคทราสติกส์ (ประเทศไทย)	1B	10.1	565	-	44.	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	2A	-	565	15
5.	บริษัท มิตรผลคลังสินค้า จำกัดและ บริษัทยูไนเต็ดซูการ์เทอร์มินัล จำกัด	3	10-11	565	27	45.	บริษัท ยาร์วอลล์ สยามอิมพอร์ต	2B	33	225	-
6.	บริษัท แลคมทอสงทหาร จำกัด	5	10-11	565	27	46.	บริษัท ไทยพลาสติกและเคมีภัณฑ์	4	15.4	330	13
7.	บริษัท สยามเคมี จำกัด	5C	11.8	550	16	47.	บริษัท ยูเนียนมิทอล จำกัด	6	-	553	-
8.	บริษัท ไทยเซ็นทรัล เคมี จำกัด	5A	12.3	565	27	48.	บริษัท ยูไนเต็ดทราเวล จำกัด	8A,B	-	565	27
9.	บริษัท ไทยอาซิไซเคไฟ จำกัด	5D	12.4	390	22.6	49.	บริษัท ยูไนเต็ดไฮโดรแอนด์เชอรัล จก.	8	19.3	565	23
10.	บริษัท ไทยโซลและอุตสาหกรรมจำกัด	5B	13	565	27	50.	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด	10	19.3	565	-
11.	บริษัท กรุงเทพพืชและโซล จำกัด	7	13.5	565	27	51.	บริษัท จี.เอส.สตีล จำกัด	12	19.8	420	-
12.	บริษัท ร่วมทุนไทย จำกัด	9	14	320	27	52.	บริษัท พูลพัฒน์ จำกัด	14	20.5	565	27
13.	บริษัท โรงงานเหล็กกรุงเทพ จำกัด	11A	-	475	27	53.	บริษัท เจ้าของคลังสินค้า จำกัด	14A	20.8	390.3	22
14.	บริษัท ทรัพย์สินไทยคลังสินค้า จำกัด	11B	14.5	565	27	54.	บริษัท เคอไทยซูการ์เทอร์มินัล คอปอเรชั่น จำกัด	16	21	565	22
15.	บริษัท มิตรภูมิ (ประเทศไทย) จำกัด	11	14	565	27	55.	บริษัท แคปิตัลโซลและอิมพอร์ต จำกัด	16	21	565	27
16.	หจก.บางกอกโมลาส	13	16	450	27	56.	บริษัท อัญญกิจคลังสินค้า จำกัด	16	21-21.6	565	-
17.	บริษัท ธนบุรีคลังสินค้า จำกัด	15	15-16	430	24	57.	บริษัท นครสยามการท่าเรือ จำกัด	16	21.87	565	27
18.	บริษัท มารูเบน จำกัด	17	16	380	24	58.	โรงกลั่นน้ำมันกรมพลังงานทหาร	18A-G	25	560	25
19.	หจก.เอเชียโมลาส	19	16	460	22	59.	องค์การเชื้อเพลิง	18B-G	25	560	25
20.	บริษัท ไทยฟ้า (2511) จำกัด	19A	16-17	565	27			20A-H			
21.	บริษัท สยามแทงค์ เทอร์มินอล จำกัด	21	33-34	314	27			22A-I			
22.	บริษัท คลังสินค้าเคมี จำกัด	21C	32	400	27	60.	การท่าเรือแห่งประเทศไทย	20A-D	27-28	565	27
23.	บริษัท นานาพรอนเอ็นเตอร์ไพร์ส จำกัด	21A	31-32	500	26			22A-I	27-28		
24.	บริษัท ทรัพย์สินถาวร จำกัด	21B	33	500	26	61.	บริษัท เซลล์ แห่งประเทศไทย	24A-c	20	565,350	-
25.	บริษัท พี.เอส.ดีเวลลอปเม้นท์	21D	32.4	500	24	62.	บริษัท เอลโซ จำกัด	26A,B	30	565,350	-
26.	บริษัท แลคมทอคลังสินค้า จำกัด	21	32.2	500	26	63.	บริษัท น้ำมันศาลเท็กซ์ไทย จำกัด	28	30.7	150	16.5
27.	บริษัท โมบิลออยล์ ไทยแลนด์ จำกัด	23B	35-36	450	26	64.	บริษัท น้ำมันศาลเท็กซ์ไทย จำกัด	30	31	565	-
28.	หจก.สุภาวดี คลังสินค้า	23A	34-36	420	22	65.	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด	30A	30.8	230	-
29.	บริษัท แม่เฒ่า จำกัด	23C	34	526	26	66.	บริษัท ไทยดำรงพัฒนา จำกัด	32	36.4	400	23
30.	บริษัท เคนเซน จำกัด	25	38.2	310	-	67.	บริษัท ไทยเรือพาณิชย์ จำกัด	34	38	450	15.75
31.	บริษัท ช่างเย็บเซ็ง จำกัด	23	34	310	-	68.	บริษัท กุศลอุตสาหกรรมแก๊สสยาม จำกัด	30B	36.1	307	19
32.	องค์การคลังสินค้า	27A	38.5	370	24	69.	บริษัท ลูโซไทยปิโตรเลียม จำกัด	30C	35.9	318	18
33.	ท่าเทียบเรือนาคราภิรมย์	27	38.4	400	25	70.	บริษัท เทพนครสวรรค์ จำกัด	36	37	400	-
34.	บริษัท แสงทองค้าข้าว (1968) จำกัด	29A,B,C	39-40	500	27	71.	บริษัท อาเซียคลังสินค้า จำกัด	38	37	400	-
35.	บริษัท ข้าวไทย จำกัด	31	39	380	-	72.	โกดังห้างหุ้นส่วนจำกัด กิตติค้าข้าว	40	37	450	20
36.	บริษัท ไทยเดินเรือทะเล จำกัด	33A	39.8	440	24						
37.	บริษัท สยามสหบริหาร จำกัด	35	40	285	25						
38.	บริษัท เจริญไทย จำกัด	37	40	365	24.6						
39.	บริษัท ข้าวปั้นทอง จำกัด	39	40	369	-						
40.	บริษัท ไทยฟิวส์คลังสินค้า จำกัด	41	40	365	25						

หมายเหตุ: ก.ม. เริ่มตั้งแต่จุดสมุทรปราการ ตำบลท้ายบ้านด้านบ่อพระจุลจอมเกล้า ถึงจังหวัดปทุมธานี
ที่มา : กองทะเบียนเรือ กรมเจ้าท่า

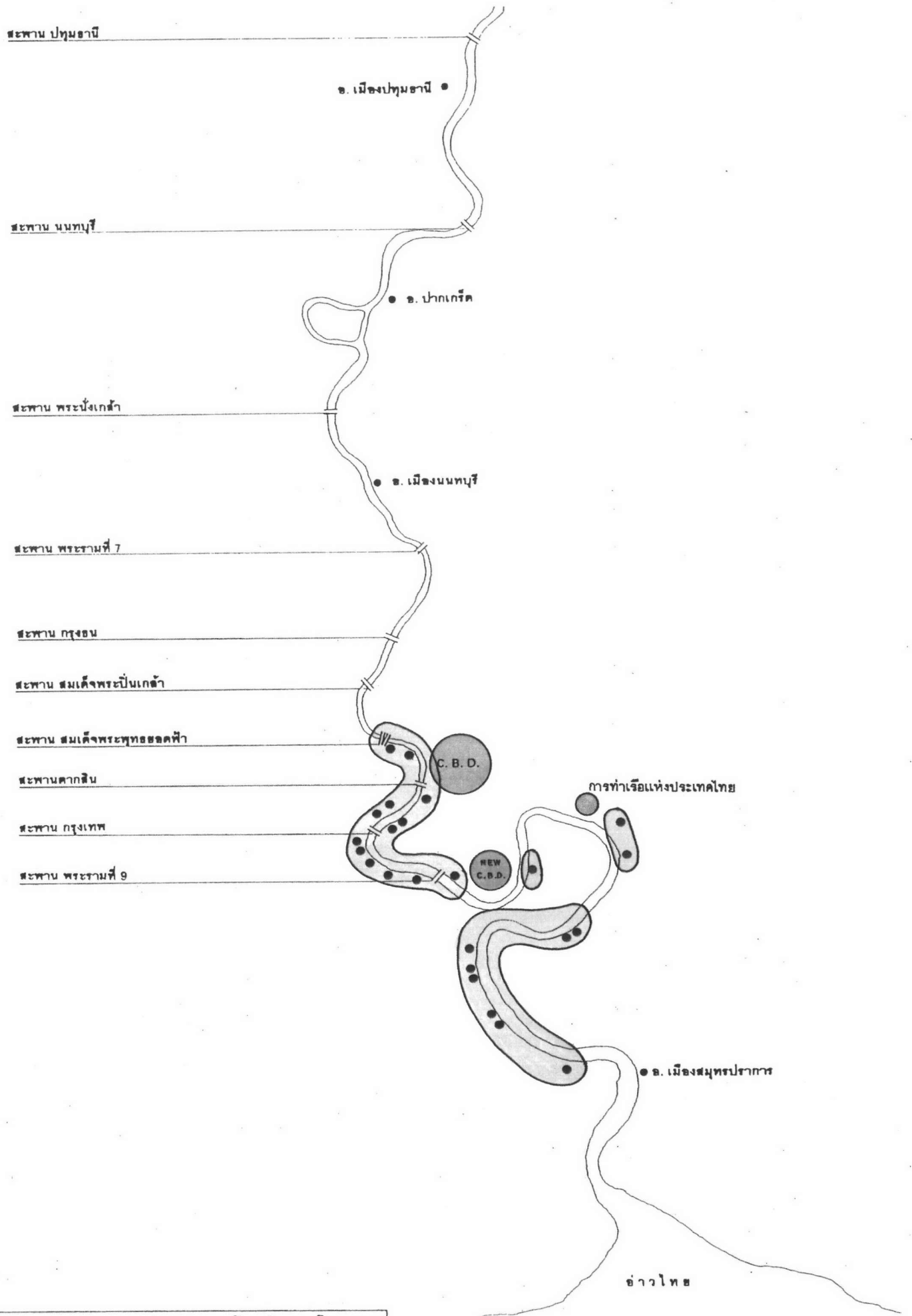


แม่น้ำเจ้าพระยา
 ๗๓๓
สถานีเรือถึงสะพานพระพุทธยอดฟ้า
 กรุงเทพมหานคร, อ่าวไทย, กรุงเทพมหานคร
 พ.ศ. ๒๕๓๐
 กรมแผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม
 กรุงเทพมหานคร
 หมายเลข ๓๑ ๑:๕๐,๐๐๐
THE CHAO PHRAYA RIVER
FROM
PILOT STATION TO MEMORIAL BRIDGE
 SURVEYED BY THE NAVAL HYDROGRAPHIC SERVICE, NAVAL DEPARTMENT, R.A.F.
 YEAR 1983
 HEIGHTS IN METERS FROM MEAN SEA LEVEL
 UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR ZONE 47
 SCALE 1:50,000

TIDAL INFORMATION

TIME	WINDY	DEPTH	BAROMETRIC	BAROMETRIC	BAROMETRIC	BAROMETRIC	BAROMETRIC
	DEPT.	PRESS.	PORT	PAVAGAN	PAVAGAN	PAVAGAN	PAVAGAN
HIGHEST HIGH WATER	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
LOWEST LOW WATER	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN HIGH WATER	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN LOW WATER	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN SEA LEVEL	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN TIDE RANGE	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN RANGE	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000
MEAN RANGE	1.00 m	1000	1000	1000	1000	1000	1000

แผนที่ 6.2 แสดงโค้งน้ำและท่าเรือสินค้า



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ หน้า	6.3 161	แสดง	บริเวณใดที่จะมีโอกาสพัฒนาเป็น โครงการอาคารชุด
----------------	------------	------	--

ในปัจจุบันพื้นที่ที่เพิ่มความหนาแน่นของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาอันดับแรกคือ เขตย่านธุรกิจใหม่ อันดับสองคือ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และสุดท้ายคือ ย่านนอกเขตเมือง พื้นที่ อ.เมือง จว.นนทบุรี

จากแนวโน้มทั้ง 2 ส่วนที่ศึกษาทั้งแนวโน้มของศักยภาพที่ดินและธุรกิจโครงการอาคารชุดแล้วก็ยังพบว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพยังคงเกิดขึ้นเฉพาะแต่ในกลุ่มที่แบ่งเอาไว้ตามที่ได้นำเสนอในบทที่ 4 และ บทที่ 5 จึงสามารถสรุปได้ว่า แผนการหรือ โครงการที่รัฐดำเนินการในขณะนี้เข้าไปมีส่วนเพิ่มศักยภาพในพื้นที่ริมแม่น้ำให้มากขึ้นในส่วนที่โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเกาะตัวรวมกันอยู่ ดังนั้นในอนาคตพื้นที่ดังกล่าวทั้ง 4 กลุ่ม ก็จะมีแนวโน้มที่จะมีโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำอีกต่อไป

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งในระดับย่าน และระดับชุมชนจะสามารถสรุปได้ว่าการเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำโดยตลอด 2ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ผลอันดับแรกคือ ภาพลักษณ์ของความเป็นชุมชนริมน้ำที่มักจะถูกเพิกเฉยได้คือภาพบ้านหลังไม่ใหญ่ที่มีชานต่อเนื่องกับแม่น้ำเรียงรายอยู่จะหายไปทันที โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากมีการนำถนนคอนกรีตมาชนาบคันเอาไว้ ดังเช่นที่เคยมีผู้เสนอขึ้นมาแล้วครั้งหนึ่งก็จะยิ่งเบียดกันเอาพื้นที่สัมผัสกับผืนน้ำโดยตรงออกไปอย่างเด็ดขาด

ในส่วนของข้อเสนอแนะจึงจะขอแบ่งประเด็นในการเสนอแนะ ดังต่อไปนี้ คือ

6.2.1 การอนุรักษ์เอกลักษณ์ริมน้ำ

โดยปกติคงจะเป็นเรื่องยากที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการพัฒนาโครงการริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะยังพื้นที่ที่มีความสวยงามมีเสน่ห์ก็ยิ่งเป็นที่สนใจของนักพัฒนาที่ดินหากจะทำการอนุรักษ์ภาพเอกลักษณ์ริมน้ำ คือ มีสภาพธรรมชาติ และสถาปัตยกรรมริมน้ำ จึงเสนอให้

1) กำหนดพื้นที่ภายในโครงการที่อยู่ติดกับ ริมน้ำสามารถพัฒนาได้เฉพาะการเชื่อมต่อการคมนาคมทางน้ำสาธารณะและองค์ประกอบอาคารที่ใช้งานดังกล่าวเท่านั้น เช่น ท่าเรือสาธารณะ และศาลา โดยให้มีการกำหนดควบคุมรูปแบบทางสถาปัตยกรรมตามกลุ่มพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป คือ เขตพื้นที่นอกเมือง ก็จะมีรูปแบบที่กำหนดให้กลมกลืนกับลักษณะสถาปัตยกรรมพื้นที่ถิ่นนั้น ๆ ซึ่งรูปแบบอาคารจะแตกต่างไปกับรูปแบบอาคารที่อยู่ในเมือง ย่านศูนย์กลางธุรกิจและธุรกิจใหม่ เพื่อจะได้ไม่เป็นการปิดกั้นแนวทางการพัฒนาด้านการออกแบบสร้างสรรค์ของโครงการ

2) ให้เว้นระยะที่ว่างที่ติดริมน้ำ โดยมีโบนัส F.A.R พิเศษเพิ่มให้กับจำนวนชั้นของอาคารตามสัดส่วนของที่ว่างเทียบเป็นเหมือนกับการคิดระยะถอยร่นอาคารคือให้

แนวโน้มธุรกิจปี 2539

สินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร		
ดี -ข้าว -มันสำปะหลัง -มันสำปะหลังเส้น -มันสำปะหลัง -น้ำตาลไม้ -มันอย่างพาราแปรรูป	ปานกลาง -ข้าวโพด -ยางพารา -น้ำมันปาล์ม -โกโก้ -สุกร -โคเนื้อ -มันสำปะหลังอัดเม็ด -น้ำตาล -อาหารทะเลแช่แข็ง -อาหารทะเลกระป๋อง -สัตว์ประคกระป๋อง -อาหารสัตว์ -เนยและผลิตภัณฑ์นม	ไม่ดี -โกโก้แห้ง
สินค้าอุตสาหกรรม		
ดี -เส้นด้ายสำเร็จรูป -รองเท้าหนัง -ฮ็อกเกอร์คาน -บรรจุภัณฑ์กระดาษ -ปูนซีเมนต์ -เหล็ก -สุรภัณฑ์ -รถจักรยานยนต์	ปานกลาง -อัญมณี -ดอกไม้ ไม้ไม้และต้นไม้ประดับ -โทรศัพท์เคลื่อนที่ -เฟอร์นิเจอร์ -เคเบิลทีวี -กระเบื้องเซรามิก -รองเท้าและชิ้นส่วน -เครื่องหนัง -รถยนต์ -คอมพิวเตอร์ -ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	ไม่ดี -ฟลอคซิม -เส้นใยสังเคราะห์ -เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้าน
อสังหาริมทรัพย์		
ดี -เซวิลอพาร์ทเมนต์	ปานกลาง -OFFICE BUILDING	ไม่ดี -คอนโดมิเนียมกลางเมือง -คอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 600,000 บาท -ทาวน์เฮาส์ -HOME OFFICE
บริการ		
ดี -บันเทิงที่สตรีม	ปานกลาง	ไม่ดี -ศูนย์การค้า -โรงแรม

ที่มา : สำนักข่าวและวิจัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ระยะถอยร่นอาคารจากริมน้ำที่จะนำไปเพิ่มจำนวนชั้นของอาคารได้ ต้องเกินกว่าระยะที่เท่ากับ ความสูงอาคารรวมโดยที่การก่อสร้างอื่น ๆ ยังจะต้องอยู่ภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร พื้นที่ด้านที่ ติดกับถนนหน้าโครงการจะได้รับยกเว้นระยะถอยร่นความสูงของอาคารหากเว้นจากขอบที่ 6 เมตร

6.2.2 การควบคุมการขยายตัวของโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำ

เนื่องจากการขยายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมฝั่งแม่น้ำมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นต่อไปได้เรื่อย ๆ จากศักยภาพที่มีอยู่ จึงเสนอให้กำหนดโซนพิเศษ บริเวณ 2 ฝั่งริม แม่น้ำเจ้าพระยาในผังเมือง และแบ่งตามเขตพื้นที่เป็นกลุ่มโดยกำหนดอัตราการเจริญเติบโตของ โครงการอาคารชุดนี้ด้วยการกำหนดโควตา เช่นเดียวกับ โควตาอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่สี เหลืองที่อนุญาตให้สร้างได้ไม่เกิน 10 % เพื่อที่สามารถควบคุมการเกิดโครงการขึ้นอย่างรวดเร็วจน เกินไป และควรที่จะกำหนดโควตาของการอนุญาตก่อสร้างในแต่ละกลุ่มพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป โดยให้โควตาเป็นพิเศษ ในเขตพื้นที่เมืองย่านธุรกิจ สูงกว่าในเขตพื้นที่นอกเมือง เพราะนอกจากจะ ช่วยลดอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็วแล้ว ยังจะสามารถลดปัญหาทางผลกระทบที่มีต่อย่านพื้นที่ ต่าง ๆ ลงไป เช่น การขยายระบบสาธารณูปโภคออกไปในพื้นที่ชนบทก่อนเวลา และความ ต้องการโดยรวม และลดปัญหาอาคารสูงที่ข่มอาคารขนาดเล็กในชุมชนนั้น ๆ จนมีปัญหาทางด้าน ทัศนียภาพเมืองเป็นต้น

6.2.3 การป้องกันผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละย่าน

จากการศึกษาถึงผลกระทบที่ผ่านมาในบทที่ 5 จะพบว่าแต่ละย่านพื้นที่ ต่างมีจุดเด่นของผลกระทบที่ชัดเจนแตกต่างกันไป ไม่ว่าจะเป็นด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับสภาพ ธรรมชาติเดิมในพื้นที่ หรือ ด้านภูมิทัศน์ของเมือง จึงเสนอให้ประกาศพื้นที่ที่จะต้องควบคุมเป็นผัง เฉพาะที่ต้องเสนอรายงานผลกระทบต่อชุมชนเมือง พร้อมกับแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เช่น เดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงาน ที่ต้องเสนอรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ควบคุมไปด้วย เช่น บริเวณที่ใกล้กับเขตอนุรักษ์สถานที่สำคัญ ๆ เพราะพื้นที่ใดที่มีคุณค่าทาง ประวัติศาสตร์ หรือมีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ก็จะกลายเป็นจุดขายที่สำคัญของ โครงการอาคารชุดไปเสียแล้ว ดังนั้น หากมีการศึกษาผลกระทบดังกล่าวก่อนก็จะสามารถระงับ โครงการหรือแก้ไขให้ไม่มีผลกระทบดังกล่าวก่อนก็จะสามารถระงับโครงการหรือ แก้ไขให้ไม่มีผลก กระทบเกิดขึ้นได้ก่อนที่จะสร้างโครงการ

6.3 บทสรุปสาระการศึกษา

จากการศึกษาที่ผ่านมาจะพบว่า พัฒนาการของโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำนั้น เป็นไปตามเหตุผลที่สนับสนุนให้เกิดโครงการจาก

1. จุดขายวิวัฒนาการน้ำอันสวยงาม และความใกล้ชิดกับชุมชนริมน้ำ
2. ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เมือง
3. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในเมืองกรุงที่นิยมชีวิตสมัย

ใหม่

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมานี้จึงทำให้โครงการอาคารชุดริมน้ำขยายตัวขึ้นในช่วงปี ระยะเวลาหลังตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 เป็นต้นมา เพราะในช่วงต้น ๆ ของระยะการพัฒนาโครงการอาคารชุด ทั่วไปนั้น โครงการอาคารชุดริมน้ำเป็นเหมือนการทดลองเท่านั้น เพราะมีการเสริมกิจกรรมทาง น้ำเข้าไปผสมบ้าง และก็ทดลองย้ายการลงทุนในพื้นที่ที่สลับไปมาระหว่างในเขตเมือง และนอก เมืองตามกระแสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เท่านั้น แต่เมื่อความต้อการที่อยู่อาศัยใน เมืองเริ่มมีมากขึ้นแต่ราคาที่ดินสูงและโครงการบ้านพักอาศัยนอกเมืองที่เป็นแบบโครงการระดับ เมืองที่เทียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งมีราคาพอเท่าเทียมกันแล้ว โครงการอาคารชุดริ มน้ำก็ยังพอมีข้อเปรียบเทียบสู้กับการเลือกตัดสินใจซื้อจากลูกค้าได้ง่ายกว่า เพราะเป็นเหมือน สถานที่ที่มีวิถีชีวิตที่อยากจะได้ในเมืองกรุงเทพฯ หรือ เมืองไทยด้วยซ้ำไป จะกลายเป็นที่ยังนิยมกัน อยู่ต่อไปตราบเท่าที่ยังมีที่ว่างเหลือให้พัฒนาโครงการอยู่

จากการที่โครงการอาคารชุดขยายตัวออกไปไกลถึงเขตปริมณฑลย่อมส่งผล กระทบต่อสภาพชุมชนรอบนอกไปด้วย เพราะมีวิถีชีวิตที่ยังแตกต่างกันอยู่ระหว่างคนอยู่บ้านและ อยู่ตึก นอกจากนี้เมืองยังได้รับผลกระทบด้านเอกลักษณ์และวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงแต่หากการ เปลี่ยนแปลงนั้นทำลายวิถีชีวิตของชาติไทยที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นเฉพาะตัวเสียแล้ว เป็นการยากที่ จะรักษาคุณค่าเฉพาะตัวของสังคมชุมชนไทยหากไม่มีการวางแผนควบคุมเพื่อให้คงแบบวิถีชีวิต และวัฒนธรรมเอาไว้ เพราะการพัฒนาของบ้านเรามักจะเลียนแบบตะวันตก และชาติตะวันตกก็ ยังจะไม่เคยเปลี่ยนภาพลักษณ์ของเมืองของประเทศเหล่านั้น แต่อย่างไรก็ดี กลับมีแต่ประเทศที่ กำลังพัฒนาเท่านั้น ที่กำลังขยายเผยแพร่ภาพลักษณ์ของวัฒนธรรมตะวันตกใส่ตัวเองแทนที่ของ เดิมกระทั่งปัจจุบันนี้ ประเพณีสงกรานต์ หรือ ลอยกระทง ซึ่งต้องพึ่งพาน้ำเป็นตัวสร้างสีสันให้กับ งานประเพณีเหล่านี้ แต่หากภาพความซบเซาซึ่งและบทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยาต้องงานเหล่านี้ที่จะ ชักจูงให้ผู้คนในเมืองเข้ามามีส่วนร่วมและรับรู้ถึงชีวิตแบบไทย ๆ ในสมัยอดีตไม่มีเอาเสียเลย ทั้งที่ แม่น้ำเจ้าพระยาสายนี้ อยู่คู่กับบ้านเมืองที่เป็นเมืองหลวงมาช้านาน แต่กลับถูกความเป็นเมือง หลวงทำลายคุณค่าลงไปทุกขณะเป็นที่น่าเสียดายมาก

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบกันเกิดจากความเจริญขึ้นของเมืองที่มา พร้อมกับอาคารชุดบริเวณริมน้ำนี้จึงเป็นบทสรุปที่สามารถสะท้อนถึงความสำนึกในหน้าที่ของ ผังเมืองที่จะต้องคอยดูแลปกป้องความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองเอาไว้ให้ได้ และหวังอย่างยิ่งที่การ พัฒนาอย่างถูกทิศทางตามข้อเสนอแนะที่เสนอมานี้จะช่วยทำให้คุณค่าและคุณภาพชีวิตของคน

อยู่อาศัยบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจะยังคงเป็นเอกลักษณ์สำหรับกรุงเทพฯ ต่อไป จึงจะได้เสนอ
สรุปประเด็นของแผน ที่จะนำมาใช้กับการจัดการ และการจัดระเบียบของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้า
พระยา ที่จะไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในเมืองได้ดังนี้

1. การประกาศเขตพื้นที่อนุรักษ์บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

คือการกำหนดในผังเมืองให้ชัดว่า พื้นที่ย่านใดจะเป็นพื้นที่ควบคุมดูแล
และอนุรักษ์คุณค่าของเอกลักษณ์วัฒนธรรมริมน้ำของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการมอบ
หมายให้ สำนักผังเมือง ร่วมกับกรมศิลปากร และกรุงเทพมหานคร รวมทั้งสถาบันการศึกษาใน
ระดับอุดมศึกษาที่เปิดสอนคณะวิชาที่เกี่ยวข้องกับทางสถาปัตยกรรมและผังเมือง ทำการสำรวจ
ศึกษาเพื่อประกาศเขตพื้นที่อนุรักษ์ที่มีคุณค่าไว้

2. ควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

โดยการออกกฎหมายหรือพระราชบัญญัติ เช่นเดียวกันกับการควบคุมการ
ก่อสร้างบริเวณริมฝั่งทะเล และ เลียบชายฝั่งทะเลในจังหวัดชลบุรี, ระยอง และ จังหวัดอื่นที่ได้เคย
กระทำมาแล้ว ให้นำมาใช้ในบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเพื่อควบคุมปริมาณการขยายตัว และความสูง
ของอาคาร

3. สร้างแผนพัฒนาพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

เพื่อรักษาคุณค่าเอกลักษณ์วัฒนธรรมริมน้ำอันสำคัญของกรุงเทพมหานคร
ควรจะได้ทำการปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เสื่อมโทรมให้คงคุณค่าเอกลักษณ์
บริเวณริมแม่น้ำเอาไว้

4. สร้างกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดกวดขันต่ออาคารทำลายสภาพแวดล้อมทางน้ำของโครงการ อาคารริมน้ำ

โดยการออกกฎหมายเรื่องสิ่งแวดล้อมและการเตรียมการก่อนการระบาย
ของเสียลงแม่น้ำจากโครงการทุกชนิดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากบทสรุปที่ได้นำเสนอนี้หวังว่าจะเป็นผลที่จะนำไปประโยชน์กลับคืนสู่เมือง และ
พื้นที่บริเวณริมน้ำได้

