

บทที่ 5

การศึกษาผลกระทบจากโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาโครงการอาคารชุดที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในบทที่ 4 ซึ่งสามารถแบ่งการรวมกลุ่มของโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวได้ 4 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

1. กลุ่มอาคารชุด บริเวณพื้นที่นอกเขตเมืองกรุงเทพมหานคร
2. กลุ่มอาคารชุด บริเวณพื้นที่ในเขตเมือง ตอนบนของกรุงเทพมหานคร
3. กลุ่มอาคารชุด บริเวณพื้นที่ในเขตเมือง ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
4. กลุ่มอาคารชุด บริเวณพื้นที่ในเขตเมือง ตอนล่างของกรุงเทพมหานคร

ทั้ง 4 กลุ่มที่รวมตัวเกาะกลุ่มในย่านดังกล่าวนี้ เป็นพื้นที่ที่ซึ่งมีศักยภาพดังที่ได้ศึกษาถึงบริเวณแหล่งที่ตั้งที่น่าจะเกิดโครงการอาคารชุดบริเวณริมน้ำขึ้นได้ทั้งสิ้น ดังนั้นในบทนี้จึงจะได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบของโครงการอาคารชุดเหล่านี้ โดยการที่จะแบ่งภาพการศึกษาถึงผลกระทบเป็นระดับตามนี้คือ

5.1 การศึกษาผลกระทบในระดับเมือง ซึ่งจะวิเคราะห์ถึงสภาพโดยรวมที่โครงการอาคารชุดเหล่านี้เกิดขึ้นแล้วจะส่งผลกระทบในภาพรวมบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเมืองอย่างไร

5.2 การศึกษาผลกระทบในระดับย่าน เนื่องจากการที่โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่แตกต่างกันทั้งสภาพแวดล้อม และสภาพลักษณะโครงการที่แตกต่างกัน จึงจะได้ทำการศึกษาโดยการแบ่งพื้นที่ที่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้น ดังที่แยกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ 4 กลุ่มไว้แล้ว และจะได้ยกตัวอย่างโครงการอาคารชุดในแต่ละพื้นที่ขึ้นมาเป็นกรณีศึกษา เพื่อจะได้เห็นภาพผลกระทบที่ชัดเจนในแต่ละย่านมากขึ้น นอกจากนี้ยังจะสามารถเปรียบเทียบประมาณการได้ว่า หากย่านพื้นที่นั้น ๆ มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นมากเพียงใดก็จะส่งผลกระทบมากขึ้นตามไปด้วย

สะพาน ปทุมธานี

๑. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

๑1

๑2

๑. ปากเกร็ด

สะพาน พระนั่งเกล้า

๑0

๑3

๑

๑. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

๑6

สะพาน กรุงธน

๑7

๑8

๑9

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

๑

ท่ารถคนโกลีนท์

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

๑1

๑0

สะพานตากสิน

๑2

๑3

๑4

๑5

สะพาน กรุงเทพ

๑6

๑7

๑8

๑9

๒0

๒1

๒2

๒3

๒4

๒5

๒6

สะพาน พระรามที่ 9

๒7

๒8

๒9

๓0

๑. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 4-17	แสดง
หน้า III	การแบ่งกลุ่มคอนโดมิเนียมบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สะพาน ปทุมธานี

อ. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

พื้นที่สวนธรรมชาติและชุมชนหนาแน่นน้อย

สะพาน พระนั่งเกล้า

COMMUTERS AREA

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กرجอน

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

PRIME AREA

อาคารสถาบันราชการ

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

วัดอรุณราชวราราม

พระบรมมหาราชวังและวัดพระแก้วมรกต

สะพานตากสิน

C.B.D

SUPER PRIME AREA

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9






PRIME AREA

พื้นที่สีเขียวอนุรักษ์ของเมืองหลวง

COMMUTERS AREA

อ. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย

-  พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติมาก
-  พื้นที่ชุมชนนอกเมืองที่เดินทางเข้าเมืองสะดวก
-  พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ย่านพื้นที่สำคัญและย่านธุรกิจของเมือง
-  พื้นที่ที่น้ำทะเลท่วมถึงได้ง่าย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-18	แสดง	การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของกลุ่ม
หน้า 112		คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ดังนั้นเมื่อทำการศึกษาถึงผลกระทบทั้งในเมือง และระดับย่านแล้วก็สามารถที่จะมองเห็นภาพรวมของผลกระทบจากโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำได้ ซึ่งจะนำไปเป็นข้อมูลในการเสนอแนะแผนการเตรียมการที่น่าจะเป็นประโยชน์ต่อไป

5.1 การศึกษาผลกระทบระดับเมือง

จากการแบ่งการรวมตัวจับกลุ่มของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา สังเกตได้ว่า บริเวณที่มีการเกิดของโครงการอาคารชุดมักจะเกิดขึ้นในพื้นที่เมือง หรือ กรุงเทพมหานครบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจมากที่สุด และขยายตัวกระจายไปเกิดขึ้นในพื้นที่ย่านธุรกิจใหม่ บริเวณถนนพระรามที่ 3 ในปัจจุบันรองลงมา นอกนั้นก็มักจะกระจายในบริเวณที่ใกล้สะพานต่าง ๆ ที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำในเขตปริมณฑลจะเกิดขึ้นเฉพาะในแถบจังหวัด นนทบุรี เท่านั้น และจากการรวมตัวที่แยกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ดังที่กล่าวมาแล้วจะสามารถศึกษาผลกระทบถึงสภาพแวดล้อมในระดับเมืองแยกเป็นประเด็นดังนี้

5.1.1 ผลกระทบต่อสภาพทางภูมิทัศน์

5.1.2 ผลกระทบต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมือง (Infrastructure)

5.1.3 ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

5.1.4 ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่เดิม

5.1.1 ผลกระทบต่อสภาพทางภูมิทัศน์กายภาพ

จากการแบ่งกลุ่มอาคารชุดเป็น 4 กลุ่มใหญ่จะพบผลกระทบต่อสภาพทางภูมิทัศน์ในแต่ละกลุ่มซึ่งจะส่งผลกระทบในระดับเมืองได้ดังนี้คือ

- กลุ่มบริเวณพื้นที่นอกเมือง - ในบริเวณนี้โดยสภาพของการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่เป็นสวนหรือเกษตรกรรม ในการสำรวจจะพบว่า สภาพภูมิทัศน์เดิมไปด้วยสภาพที่เป็นธรรมชาติมาก ดังนั้นหากมีโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้ ก็จะส่งผลกระทบต่อสภาพภูมิทัศน์บริเวณอย่างมาก เพราะจะเกิดภาพอาคารขนาดใหญ่โผล่ขึ้นท่ามกลางความเขียวขจีของพื้นที่บริเวณนี้ ซึ่งปัจจุบันพบว่า มีโครงการเกิดขึ้นเป็นอาคารขนาด 18 ชั้น จำนวน 2 โครงการ บริเวณ องค์กร ปากเกร็ดและอีก 4 โครงการ บริเวณ อ.เมือง จ. นนทบุรี

- กลุ่มบริเวณพื้นที่ในเมือง ตอนบนของกรุงเทพมหานคร - บริเวณนี้มีจุดที่สำคัญตรงบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ที่จะมีอาคารอนุรักษ์สถานอยู่เรียงรายกระจายอยู่ในพื้นที่ ซึ่งจะให้ความรู้สึกถึงความเป็นเมืองหลวงเก่า และคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาก เมื่อมีโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่เกิดขึ้นบริเวณที่สามารถมองเห็นได้เด่นชัด ก็จะทำให้เกิดความขัดแย้งทางมุมมองสายตาอย่างมาก และจะบดบัง หรือข่มความโดดเด่นของอาคารสถาปัตยกรรมโบราณไปหมดสิ้น โดยพื้นที่นี้ปัจจุบันมีโครงการเกิดขึ้นทั้งหมด 6 โครงการกระจายอยู่

- กลุ่มบริเวณพื้นที่ในเมือง ย่านศูนย์กลางธุรกิจ - บริเวณนี้อาจจะรู้สึกถึงผลกระทบจากโครงการอาคารชุดน้อยในทางความรู้สึก แต่ที่จริงแล้วก็ผลกระทบต่อภูมิทัศน์ของเมืองมากพอสมควร เพราะภาพลักษณ์ของอาคารบริเวณนี้เดิมจะเป็นโรงแรมอยู่พอสมควร และเมื่อมีอาคารชุดขนาดใหญ่ตระหง่าเพิ่มขึ้นมาอีก ก็จะพบว่า มุมมองของคนที่อยู่โดยรอบในแม่น้ำจะรับรู้ได้ว่า เปรียบเสมือนมีกำแพงสูง ๆ ปกคลุมความโปร่งโล่งสบายในบริเวณนี้เป็นอย่างมาก บริเวณนี้ก็จะมีภาพของอาคารที่เบียดเสียด แออัดเพิ่มขึ้นมาทุกที ทำให้สภาพภูมิทัศน์ของที่ว่างบริเวณริมน้ำลดน้อยลงไป ซึ่งพบว่ามี 12 โครงการที่สำรวจพบ โดยที่ ในจำนวนนี้ก่อสร้างเสร็จแล้ว 6 โครงการ ส่วนที่เหลือกำลังดำเนินการอยู่

- กลุ่มพื้นที่ในเมือง บริเวณย่านธุรกิจใหม่ - ในพื้นที่นี้แต่เดิมที่เดียวสภาพภูมิทัศน์จะมองดูโปร่งและโล่ง แนวอาคารตามแนวเส้นขอบฟ้าจะมีความสูงไล่เลี่ยกันโดยประมาณไม่เกิน 4 ชั้น แต่เมื่อเกิดโครงการอาคารชุดขึ้นก็จะส่งผลให้เส้นแนวดังกล่าว จะลุ่ม ๆ ดอน ๆ ไปตามกลุ่มอาคารชุดที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ฝั่งตรงข้ามถนนพระรามที่ 3 คือ บางกระบือ ที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นปอดของเมือง ซึ่งเต็มไปด้วยต้นไม้และความเขียวร่มรื่น เป็นภาพรวมของภูมิทัศน์ในพื้นที่นี้เมื่อมีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้น สภาพรวมของภูมิทัศน์ในย่านนี้ก็จะได้รับผลกระทบไปด้วย ในกลุ่มนี้มีเกิดขึ้น 6 โครงการ แต่มีลักษณะโครงการใหญ่ที่มีอาคารชุดจำนวนมากหลายหลัง และจำนวนหน่วยสูง

จากทั้ง 4 กลุ่มพื้นที่ทำให้พบว่า โครงการอาคารชุดมีส่วนที่จะเข้ามาบีบบาทต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิทัศน์โดยรวมของเมืองเป็นอันมาก เพราะเนื่องจากภาพลักษณ์ของประเทศไทยแต่เดิมยึดถือเอาความมั่งคั่งของสภาพธรรมชาติในผืนดินบริเวณลุ่มแม่น้ำเป็นที่อยู่อาศัย จึงเกิดภาพของภูมิทัศน์ที่มีบ้านเรือนเรียงรายสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา แทรกอยู่ระหว่าง

ความเขียวของต้นไม้ แต่สภาพภูมิทัศน์ดังกล่าวจะค่อย ๆ แบ่งออกเป็นช่วง ๆ สลับกันไปกับอาคารสมัยใหม่ที่มีความสูงตระหง่านมาแทนที่ เอกลักษณ์ที่สะท้อนวิถีชีวิตนี้เริ่มมาแต่อดีตไป ดังนั้นโครงการอาคารชุดที่อยู่ริมน้ำจึงมีผลอย่างมากต่อสภาพภูมิทัศน์ของบริเวณ 2 ผังแม่น้ำเจ้าพระยาที่เปลี่ยนไป

5.1.2 ผลกระทบต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมือง

เนื่องจากการขยายตัว และการกระจายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มากขึ้นนั้น รวมทั้งการขยายตัวของโครงการอาคารชุดที่อยู่นอกเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครทั่วไปนั้น เท่ากับเป็นการเพิ่มระยะรัศมีของพื้นที่ย่านสัญจรเข้า-เย็น หรือ Commuters' Area ให้มีมากขึ้น ดังนั้นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตศูนย์กลางเมืองเหล่านี้จึงจำเป็นต้องขยายระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองออกไปและจะต้องเพิ่มปริมาณให้มากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากความต้องการที่มากขึ้น ซึ่งเป็นเรื่องปกติที่รัฐจะต้องดำเนินการอยู่แล้ว หากว่าการขยายตัวนั้นไม่เป็นการขยายตัวที่ก้าวข้ามกระโดดไปรวดเร็วกว่าการระบบที่เตรียมไว้ แต่การขยายตัวของโครงการอาคารชุดไม่ได้ถูกกำหนด และควบคุมการขยายตัวมาก่อนหน้าที่จะมีการประกาศใช้ พ.ร.บ.ผังเมืองจึงทำให้โครงการอาคารชุดบางโครงการโดยเฉพาะที่ตั้งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่กระจายออกนอกเขตเมืองไปไกลได้ในเวลาไม่นานนักเพียง 3 - 5 ปี ก็จะกระจายออกสู่เขตนอกเมืองรวดเร็วมาก แน่นหนาที่จะต้องเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่เหล่านั้นมากขึ้นตามไปด้วย

ความต้องการของระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองโดยทั่วไปที่สำคัญก็คือระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ ซึ่งจะต้องทำให้เมืองนั้น ๆ ต้องเพิ่มงบประมาณรายจ่ายในด้านการขยายระบบเหล่านี้สูงมาก และงบประมาณเหล่านี้ต้องใช้เวลาเป็นช่วง ๆ ซึ่งมักจะไม่ทันการกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้เลย เพราะแต่ละประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยมีอยู่หลายรูปแบบ โดยเฉพาะจะส่งผลกระทบมากหากเป็นโครงการอาคารชุดซึ่งมีจำนวนผู้อยู่อาศัยหนาแน่นมาก แต่เป็นเฉพาะในโครงการอาคารชุดเท่านั้น แต่บริเวณพื้นที่โดยรอบยังไม่ได้มีความต้องการใช้สูงมากขนาดนั้น จึงเป็นการที่ลงทุนสูงมากกว่าความจำเป็นจริงเพราะว่าการเดินท่อ เดินสายต่าง ๆ ของระบบสาธารณูปโภคไม่สามารถที่จะควบคุมปริมาณการใช้ให้ค่อยสูงขึ้นตามความต้องการจริงเรื่อย ๆ ได้ จึงจำต้องวางระบบครบสมบูรณ์ทุกประการ ดังที่ปรากฏแผนงานขยายระบบสาธารณูปโภค ปัจจุบันสามารถกระทำได้เพียงแบ่งระยะการทำงานเป็นเฟส

เท่านั้น ซึ่งก็จะส่งผลกระทบต่อเมืองดังเช่นที่พบอยู่ คือการชุกต่อและกลบฝังบ่อยครั้งทำให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาเช่น ปัญหาการจราจร และความต้องการของระบบขนส่ง

สาเหตุที่มีโครงการอาคารชุดอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในบริเวณปริมณฑล คือ อ.ปากเกร็ด และ อ.เมือง จ.นนทบุรี หรือบริเวณชานเมืองก.ท.ม.มากขึ้น เพราะเป็นที่ยอมรับกันว่า การเดินทางโดยทางเรือมีความได้เปรียบในการเดินทางโดยทางบกมาก นอกจากนี้ยังมีอากาศบริสุทธิ์มากกว่า รวมทั้งช่วยทำให้สุขภาพจิตของผู้ที่เดินทางโดย สาระเร็วดีขึ้น เพราะรวดเร็ว และบางครั้งอาจจะประหยัดเงินด้วย ดังนั้นจึงเป็นข้อได้เปรียบและเป็นจุดขายของโครงการเหล่านี้ แต่ไม่ได้หมายความว่า การเดินทางโดยทางรถยนต์ของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดริมน้ำเกิดขึ้นจำเป็นต้องทำการตัดถนนเพิ่ม ขยายพื้นผิวถนนที่ใช้เดินทางมากขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อเมืองในบริเวณที่มีโครงการเกิดขึ้นนั้นว่า จะต้องมีความหนาแน่นของการจราจรสูงขึ้น และการตัดถนนเพิ่มก็ต้องเปลี่ยนแปลงสภาพธรรมชาติในพื้นที่ และสภาพภูมิทัศน์ รวมทั้งเพิ่มมลพิษของสภาพแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นฝุ่น ควันเสีย หรือเสียงรบกวนที่มากขึ้น นอกจากนี้ถนนเหล่านี้ หากทำการยกระดับให้สูงขึ้นกว่าระดับดินเดิมที่ชาวบ้าน หรือชุมชนปลูกอาคารพักอาศัยอยู่ เมื่อมีการระบายน้ำก็จะไหลลงสู่พื้นที่ลุ่มกว่าที่เป็นบ้านพักอาศัยของผู้คนในชุมชน และในทางตรงกันข้ามอีกทางหนึ่งก็คือ บริเวณที่ปลูกสร้างอาคารชุดริมน้ำมักจะทำขอบกันดินถาวรที่ค่อนข้างสูงขนาดบริเวณริมแม่น้ำ เปรียบเสมือนเป็นเขื่อนอย่างดีจึงขวางการระบายน้ำลงสู่แม่น้ำ ในขณะที่หากหน้าน้ำหลาก น้ำในแม่น้ำมีมากก็จะล้นไหลออกตามช่องที่ถูกโครงการอาคารชุดขวางไว้ จึงเกิดปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่ได้ด้วย จึงสามารถทำการสรุปผลกระทบต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองได้ดังนี้

ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ต้องการ	ผลกระทบต่อเมือง
ระบบสาธารณูปโภค - ระบบขนส่งมวลชน - ระบบถนน - ประปา - ไฟฟ้า - โทรศัพท์ - การระบายน้ำ	- การขยายตัวของ commuters' area - การจราจรหนาแน่น - การลงทุนสูง - การลงทุนสูง - การลงทุนสูง - น้ำท่วมขังตามพื้นที่ชุมชนโดยรอบ

5.1.3 ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

โดยทั่วไปในบริเวณที่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้น มักจะมีการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมในพื้นที่ เป็นผลที่เกิดขึ้นมาจากการที่ในพื้นที่นั้นมีผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยรวมกันมาก ก็ย่อมมีความต้องการเกี่ยวกับชีวิตประจำวันมากขึ้นไปด้วย เช่น ร้านอาหาร ร้านซักรีด หรือแหล่งบันเทิงที่มักจะเกิดขึ้นเพื่อสนองต่อผู้คนเหล่านั้น ดังนั้นจึงจะเห็นได้ว่าผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นบริเวณริมแม่น้ำในระดับเมืองก็คือ พื้นที่ที่เป็นเขตนอกเมืองซึ่งเดิมเป็นบ้านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยก็จะปรับเปลี่ยนเป็นอาคารตัดแปลงเพื่อการพาณิชย์มากขึ้น เช่น บริการซักรีดเสื้อผ้า ร้านให้เช่าวี.ดี.โอ หรือจะมีการนำไปสู่การพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถคิดเงินค่าบริการในเชิงธุรกิจมากขึ้น เมื่อพื้นที่เหล่านี้มีการเปลี่ยนแปลงเพื่อผลประโยชน์แล้ว ผู้คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมที่เป็นชุมชนที่อยู่กันอย่างเรียบง่ายแบบชุมชนบ้านริมแม่น้ำ ก็จะนิยมที่จะประกอบการค้า หรืออาชีพทางด้านบริการ ซึ่งได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นแทนที่กิจกรรมที่เคยประกอบมาแต่เดิม พื้นที่ดินจะเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ไปเรื่อย ๆ ส่งผลกับภาพรวมของผังเมืองที่จะถูกเรียกร้องให้ปรับเปลี่ยนไปเป็นผังรับรองกิจกรรมอื่นไป เช่น จากพื้นที่สีเหลือง ก็จะปรับเปลี่ยนเป็นสีส้มหรือสีแดงที่รองรับกิจกรรมเชิงพาณิชย์ไปในที่สุด

ส่วนในบริเวณพื้นที่เขตเมือง ที่มีโครงการอาคารชุดบริเวณริมน้ำเกิดขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อชุมชนบริเวณริมแม่น้ำเช่นเดียวกันกับบริเวณนอกเมือง แต่จะมีผลกระทบรวดเร็วกว่ามาก เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองจะมีราคาสูง หากสามารถปรับเปลี่ยนอาคารหลังเล็ก ๆ ที่มีความสูง 2 - 4 ชั้น นำมาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมมากขึ้นได้ ซึ่งมีนักพัฒนาที่ดินหรือนักธุรกิจที่จะพยายามเข้าไปปรับปรุงการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้นมากขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อชีวิตชุมชนโดยรอบ ๆ โครงการอาคารชุดว่า จะต้องย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยไปที่อื่น หรือนอกเมือง แล้วนำบ้านมาดัดแปลงเป็นร้านอาหาร และสถานบันเทิงของคนในเมือง ดังจะพบเห็นได้ชัดเจนในบริเวณรอบ ๆ ถนนสาทรเหนือ ถนนสาทรใต้ ถนนเจริญกรุง เป็นต้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมของพื้นที่มากขึ้นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้จะยิ่งผลักดันให้ ที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองเป็นอาคารขนาดเล็กจะลดลงไปเรื่อย ๆ นั่นเท่ากับเป็นการผลักดันให้เกิดที่อยู่อาศัยในเมืองแบบโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้นอีกเรื่อย ๆ ดังจะเห็นตัวอย่างได้จากเมืองใหญ่ ๆ หลายประเทศ เช่น สิงคโปร์ ฮองกง

5.1.4 ผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิม

โดยทั่วไปแล้วโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เกิดขึ้นมานั้นในช่วงที่ผ่านมาพบว่าจะเกิดขึ้นโดยการเลือกซื้อที่ดินที่ใกล้กับแหล่งชุมชนเดิม ซึ่งเป็นผลจากที่มีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรองรับอยู่ก่อนแล้วพอสมควร จึงทำให้เมื่อมีการก่อสร้างโครงการอาคารชุดในพื้นที่นั้นเกิดขึ้นมักจะส่งผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิมเป็นอย่างมาก กล่าวคือ ทำให้เกิดความแตกต่างของวัฒนธรรมชุมชน ซึ่งหมายถึง วิถีชีวิตที่ผู้คนในย่านนั้นเคยปฏิบัติกันมาเป็นเวลาช้านาน เช่น ประเพณีพื้นบ้านต่าง ๆ หรือ การใช้ชีวิตในรูปแบบแต่เดิมมา ก็จะต้องเปลี่ยนแปลงไป สังคมของชุมชนเดิมจะถูกแปรเปลี่ยนไป เพราะ ทัศนคติ และค่านิยม ของผู้ที่มาอาศัยอยู่ในโครงการอาคารชุดนั้น มักจะเป็นกลุ่มคนที่มีค่านิยม, วิถีชีวิต, ทัศนคติ, ระดับการศึกษาที่ค่อนข้างจะแตกต่างกันไปกับผู้คนในบริเวณเดิม ตลอดจนยังมีผลต่อความคุ้นเคยของผู้คนในชุมชนเดิมมากขึ้น เช่น การสัญจรในพื้นที่จะถูกครอบงำจากรถยนต์ส่วนตัวที่จะผ่านเข้าออกในย่านพื้นที่มากขึ้นกว่าเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสูงจะทำให้ลดแสงสว่างที่จะผ่านสู่พื้นดินน้อยลงไปกว่าปริมาณที่ส่องถึงแต่เดิม

ดังนั้นเพื่อจะได้เห็นภาพของผลกระทบที่ชัดเจนขึ้น จึงจะได้ยกตัวอย่าง กรณีศึกษาถึงผลกระทบต่อชุมชน และเมืองที่ส่งผลการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมเมืองอย่างรวดเร็วมาก คือ โครงการรัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว

กรณีศึกษา ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมระดับเมือง - โครงการรัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว

เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า ภาพลักษณ์ของกรุงเทพมหานครที่ผู้คนมักจะนึกภาพได้ คือ กรุงรัตนโกสินทร์ตั้งแต่ครั้งอดีตกาลแล้วนั้น จะมีความมั่งคั่งและเชื่อมโยงต่อกันด้วยคูคลองจนได้ชื่อว่าเป็นเวนิสตะวันออก และ บริเวณพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นพื้นที่ประดิษฐานพระบรมมหาราชวัง และ วัดสำคัญต่างๆ นอกจากนี้ ปัจจุบันก็มีสนามหลวงที่เป็นลานโล่งใหญ่สำหรับประกอบพิธีสำคัญระดับประเทศ ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้จึงเป็นเสมือนเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร และเมืองหลวงของประเทศที่สำคัญทางประวัติศาสตร์อย่างยิ่ง นอกจากนี้ยังมีวัดอรุณราชวราราม และวัดอื่นๆ รวมทั้งชุมชนในฝั่งธนบุรีซึ่งล้วนแต่เป็นภาพชุมชนริมน้ำมาแต่ดั้งเดิม ซึ่งเป็นองค์

ประกอบของเมืองที่เปราะบางมากต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ และเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของเมืองหลวงที่ได้ชื่อว่ามีแม่น้ำเจ้าพระยาหล่อเลี้ยงเป็นชุมชนเจ้าพระยา โดยเฉพาะหากมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะรูปแบบทางสถาปัตยกรรมนั้นไปก็จะต้องเสียส่วนประกอบของความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองในพื้นที่นี้ไป ซึ่งมีผลต่อถึงคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาก

วิเคราะห์สภาพแวดล้อมเมืองรอบโครงการ

พบว่าในผังตรงข้ามกับโครงการถูกกำหนดในผังเมืองให้เป็นเขตพื้นที่อนุรักษ์ของเกาะรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นเขตชั้นใน คือ บริเวณพระบรมมหาราชวัง และเขตชั้นนอก ซึ่งจะมีอาคารที่ก่อสร้างขึ้นในมัย ร.4 เป็นต้น และ รอบ ๆ ตัวโครงการจะพบว่ามีชุมชนใหญ่ ๆ ที่รวมตัวกันหนาแน่น 3 ชุมชนใหญ่ ๆ ที่สำคัญและใหญ่มากที่สุดคือ ชุมชนบางยี่ขัน ไกลออกจากบริเวณรอบโครงการออกไปพบชุมชนบางกอกน้อย ซึ่งเป็นชุมชนริมน้ำดั้งเดิมที่มักจะมีเอกลักษณ์ของบ้านริมน้ำเต็มไปหมด จะเห็นได้ว่า โอกาสที่พื้นที่โดยรอบ ๆ โครงการนี้มีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงไปก็จะเกิดขึ้นได้ในผังธนบุรี ซึ่งยังถูกกำหนดให้เป็นเขตพื้นที่พักอาศัย และพาณิชย์กรรมอยู่ ดังนั้นเมื่อมีโครงการอาคารดังกล่าวเกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อผังพระนครเป็นอันดับแรก และต่อมาคือผลกระทบต่อชุมชนในละแวกใกล้ ๆ

ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมเมือง

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเมืองปัจจุบันมักจะมีขึ้นจากสาเหตุ

1. เหตุผลทางเศรษฐกิจ
2. ความเปลี่ยนแปลงของสภาพชุมชนทางกายภาพ
3. การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชน

จาก 3 สาเหตุเบื้องต้นทำให้เห็นชัดได้ว่าจากสภาพเศรษฐกิจจะเป็นตัวการสำคัญหนึ่งที่ผลักดันให้เกิดการก่อสร้างอาคารชุด และเมื่อมีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นก็นำไปสู่ผลกระทบต่อกายภาพของสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบไม่ว่าจะเป็น ถนน , ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ แล้วยังชี้ให้เห็นช่องทางธุรกิจขนาดเล็กที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของผู้ที่อาศัยในชุมชนโดยรอบ ก็จะแปรเปลี่ยนสภาพของการใช้อาคารและที่ดินเพื่อสนองตอบการเปลี่ยนแปลง

แปลงกายภาพชุมชนให้รับกับสภาพทางเศรษฐกิจ ดังนั้นชุมชนก็จะเริ่มแปรสภาพไปจากเดิมเมื่อ
 กายภาพและกิจกรรมในชุมชนเปลี่ยนแปลงไปแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อเนื่องกับการใช้ชีวิตประจำ
 วันที่จะเปลี่ยนไป ถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมในชุมชน เช่น ปัญหาภายในสังคมที่จะเริ่มมีความเหลื่อม
 ล้ากันในความเป็นอยู่ที่ชัดเจนระหว่างชุมชนที่อาศัยในอาคารแนวราบ คือ บ้านเดี่ยว และบ้านเรือน
 แถว กับ อาคารชุดขนาดใหญ่ทำให้อาจจะมีความขัดแย้งรุนแรงของชุมชนเกิดขึ้นได้ซึ่งเป็น
 สมมุติฐานที่วิเคราะห์จากสาเหตุทั่วไปมักจะเกิดการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้สภาพแวดล้อมทาง
 กายภาพของเมืองเปลี่ยนแปลงขึ้นก่อนเป็นอันดับแรก จากนั้นก็จะมีผลต่อเนื่องที่กระทบจากการใช้
 งานของอาคารที่ต้องมีการระบายของเสียและมลพิษอื่นๆ ที่มีผลต่อแม่น้ำเจ้าพระยาได้ด้วย ซึ่งเป็น
 ผลกระทบต่อเมืองในเชิงลบดังได้กล่าวมาแล้ว

นอกจากนั้นในความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและกายภาพของพื้นที่นี้ยังมีผล
 กระทบในเชิงบวกอยู่ด้วยเช่นกัน กล่าวคือ ทำให้มีสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้นแก่คนในชุมชนบางส่วน
 และจะได้รับผลจากการที่จะต้องขยายปริมาณการบริโภคในเรื่อง ระบบสาธารณูปโภค และ
 สาธารณูปการตามไปด้วยเช่นกัน ซึ่งในพื้นที่รอบ ๆ โครงการดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่เป็นเขตความเจริญ
 ของเมือง จะมีผลต่อคุณภาพชีวิตของคนและชุมชนโดยรอบด้วยเช่นกัน แต่เนื่องจากการเปลี่ยน
 แปลงสภาพดังกล่าวนั้นเป็นที่ราบดีว่ามีผลกระทบต่อภาพรวมของสภาพเมืองบริเวณกรุงรัตน
 โกสินทร์เป็นอย่างมาก เพราะความสูงของอาคารของโครงการนั่นเอง จึงมีผลกระทบอย่างแรงต่อมูม
 มองของเมือง โดยสรุปได้คือ

1. ผลกระทบต่อสภาพภูมิทัศน์ของเมืองและคุณค่าของอาคารทางประวัติศาสตร์

เนื่องจากมุมมองที่เกิดขึ้นจากบริเวณฝั่งพระนครมองผ่านพระบรมมหาราช
 วังแล้วจะสามารถมองเห็นยอดของอาคารโครงการดังกล่าวโผล่ขึ้นมาเหนืออาคารโบราณสถาน ซึ่ง
 เป็นภาพฉากที่สร้างความเปลี่ยนแปลงของคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาก โดยเฉพาะ มีท้องสนาม
 หลวง มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมไทยที่ถูกปลูกสร้างไว้อย่างสง่างามมาในอดีต

2. ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่

ดังที่ได้กล่าวไปแล้วว่า ชุมชนจะได้รับผลกระทบ และจะต้องเปลี่ยนแปลง
 ไปถึงแม้จะมีผลในด้านบวกอยู่บ้างก็ตาม แต่จะเป็นกระแสที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงไปมากกว่านั้น
 เพราะเมื่อชุมชนเหล่านี้ซึ่งถือได้ว่าเป็นชุมชนที่มีภาพลักษณ์ของความเป็นไทยและชุมชนริมน้ำ เมื่อ

จะกลายเป็นที่หมายถนัดของเมืองจะลดหายไป ซึ่งมีผลในระดับใหญ่ถึงภาพรวมของประเทศที่ขาดวัฒนธรรมไป ซึ่งไม่สามารถสร้างขึ้นมาใหญ่ หรือ จำลองขึ้นมาได้อีก เพราะเอกลักษณ์เหล่านี้ต้องอาศัยระยะเวลาในการสั่งสมคุณค่าของบ้านเรือนริมน้ำนับศตวรรษ และหากยังไม่มี การควบคุมแก้ไขต่อไปในอนาคตพื้นที่อาคารเหล่านี้จะถูกรื้อถอน และแปรสภาพเป็นอาคารชุดขึ้นมาได้ เพราะสาเหตุจากระบบเศรษฐกิจของประเทศที่กำลังต้องการมากจนขาดความรู้สึกถึงภัยที่มีต่อสภาพเอกลักษณ์ของเมืองไปหมดแล้ว

ทัศนคติของผู้คนต่ออาคารชุดโครงการกรณีศึกษา

- กลุ่มผู้อาศัยอยู่ในชุมชนรอบโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทั่วไปในชุมชนโดยรอบโครงการรัตนโกสินทร์แมนชั่นวิวนั้นพบว่า เป็นส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ไม่ได้มีความรู้สึกกับการเกิดขึ้นของโครงการ แต่กลับมีความรู้สึกสวยงาม และน่าอยู่อีกด้วย

- กลุ่มผู้อาศัยนละแวกใกล้เคียงฝั่งธนบุรี

ในกลุ่มนี้พบว่ามีความรู้สึกออกเป็น 2 ฝ่ายคือ ยอมรับได้กับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมเมืองจากโครงการอาคารชุดดังกล่าว และอีกฝ่ายหนึ่งคือ ไม่เห็นด้วยกับโครงการอาคารชุดดังกล่าว เพราะนอกจากจะส่งผลกระทบต่อทัศนียภาพของเมืองแล้วยังทำให้เสียคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของอาคารในฝั่งพระบรมมหาราชวังด้วย

- กลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัย

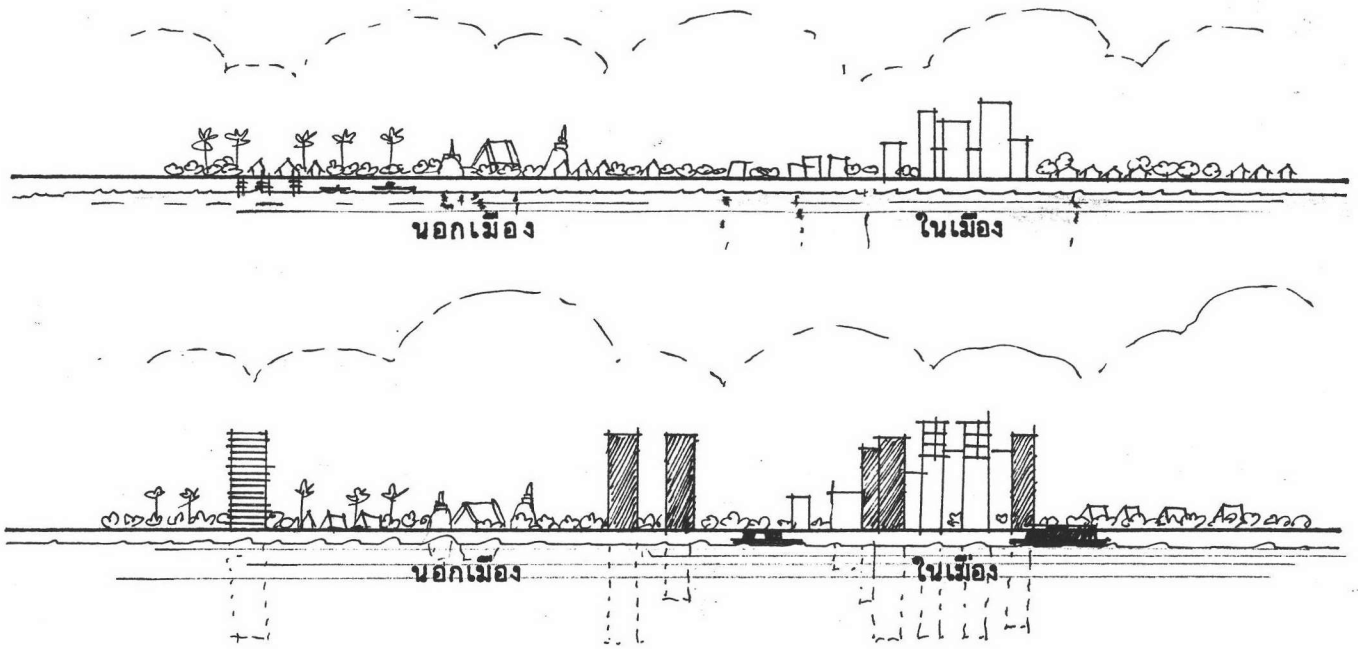
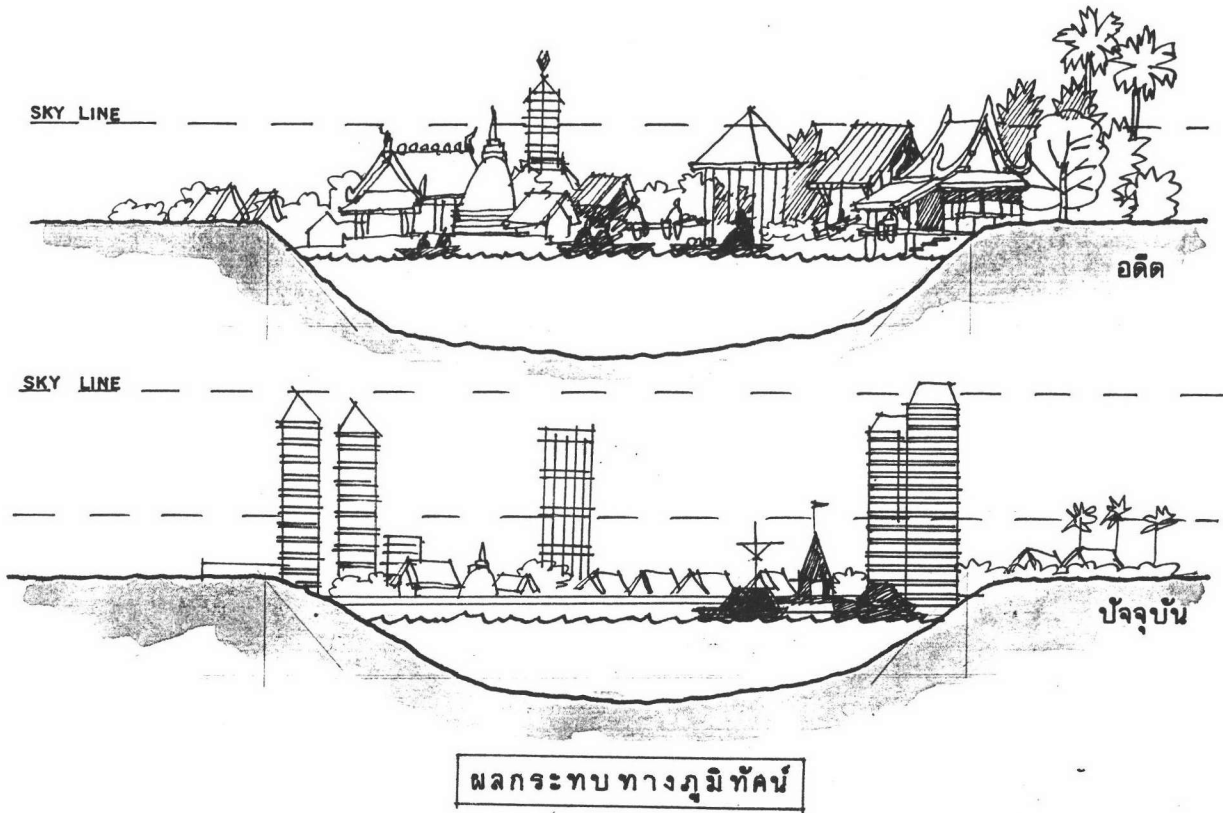
มีความไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งกับการพัฒนาโครงการอาคารดังกล่าว เพราะมีความสูงที่เกิดส่งผลเสียต่อทัศนียภาพ และคุณค่าเอกลักษณ์ของอาคารสถาปัตยกรรมไทยโบราณเมื่อมองจากฝั่งตรงข้าม และจากบริเวณริมน้ำเจ้าพระยา และยังสนับสนุนให้การทำลายเสียรวมทั้งออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณริมน้ำมากขึ้นหากเป็นบริเวณที่จะต้องสัมผัสต่อเอกลักษณ์และคุณค่าของสังคมไทย

- กลุ่มคนทำงานที่ผ่านไปมา

แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม เช่นเดียวกับผู้พักอาศัยในละแวกใกล้เคียงที่มี
ทั้งเห็นด้วย และไม่เห็นด้วย

วิเคราะห์ทัศนคติ

จะเห็นได้ว่า กลุ่มบุคคลที่จะไม่เห็นด้วยจะเป็นกลุ่มผู้ที่มีความรู้ คือ นักศึกษาและ
ประชาชนที่มีความรู้ระดับ ปวส.และปริญญาตรีขึ้นไป ที่ได้รับความคิดเห็นไม่เห็นด้วยกับ
โครงการ จากการสัมภาษณ์และพบว่าบุคคลในพื้นที่น่าจะได้รับผลกระทบที่สุดคือ บุคคลที่อาศัยอยู่
โดยรอบกลับไม่มีกระแสต่อต้านแต่อย่างใด เพราะจากการสัมภาษณ์พบว่า ไม่ได้สนใจว่าจะบดบัง
อาคารตัวเองหรือมีผลต่อความเป็นอยู่ เนื่องมาจากการเข้าถึงโครงการได้ได้ผ่านเข้าออกในบริเวณ
ชุมชนเหล่านั้น และได้มีการบุกรุกไล่ที่ชุมชน ซึ่งเป็นสัญญาณที่แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่เห็นได้ว่า
หากโครงการใด ๆ ไม่รุกล้ำเขตพื้นที่ชุมชนดั้งเดิมก็จะมีผลกระทบใด ๆ แต่กลับเป็นตัวที่จะช่วยจุด
ความเจริญขึ้นในพื้นที่อีกด้วย นั้น นับเป็นปัญหาที่ผู้คนในสังคมพื้นที่ชุมชนบริเวณริมแม่น้ำยังไม่ได้
ตระหนักถึง



ภาพที่ 5-1

สะพาน ปทุมธานี

อ. เมืองปทุมธานี •

สะพาน นนทบุรี

อ. ปากเกร็ด

สะพาน พระนั่งเกล้า

อ. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กรุงธน

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9

เกาะรัตนโกสินทร์

C. B. D.

อ. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย



ทิศทางกระแสน้ำลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา



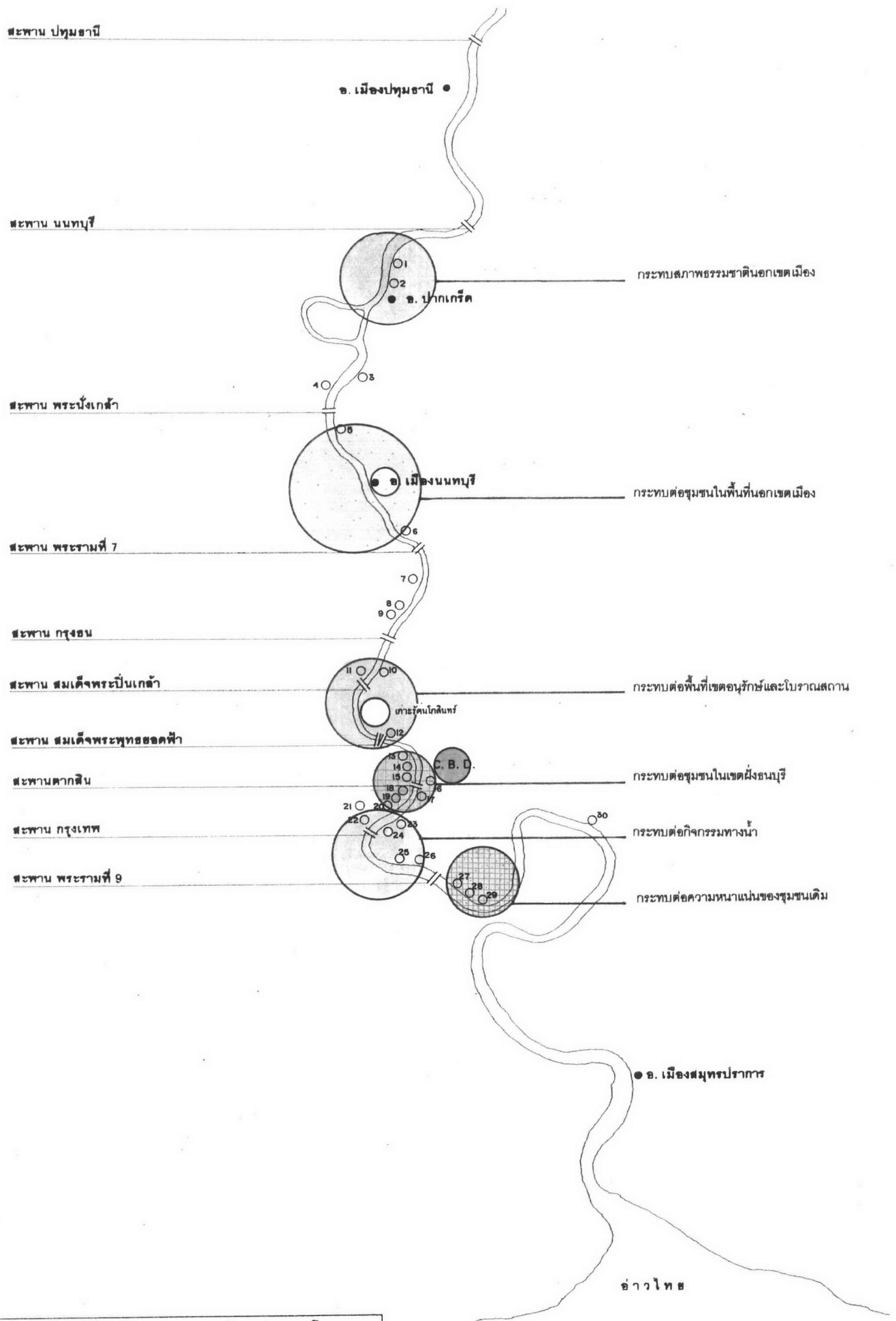
บริเวณที่มีโอกาสนำท่วม

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5-1

แสดง ผลกระทบต่อการระบายน้ำตามธรรมชาติ

หน้า 122



สะพาน ปทุมธานี

๑. เมืองปทุมธานี ●

สะพาน นนทบุรี

๑1

๑2

๑. ปากเกร็ด ●

กระแทบสภาพธรรมชาตินอกเขตเมือง

สะพาน พระนั่งเกล้า

๑4

๑3

๑5

๑. เมืองนนทบุรี

กระแทบต่อชุมชนในพื้นที่นอกเขตเมือง

สะพาน พระรามที่ 7

๑6

๑7

๑8

๑9

สะพาน กรุงธน

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

๑1

๑10

เกาะรัตนโกสินทร์

กระแทบต่อพื้นที่เขตอนุรักษ์และโบราณสถาน

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

๑12

สะพาน ศากสกิน

๑13

๑14

๑15

๑16

๑17

๑18

๑19

C. B. D.

กระแทบต่อชุมชนในเขตฝั่งธนบุรี

สะพาน กรุงเทพ

๑21

๑20

๑23

๑24

๑25

๑26

กระแทบต่อกิจกรรมทางน้ำ

สะพาน พระรามที่ 9

๑27

๑28

๑29

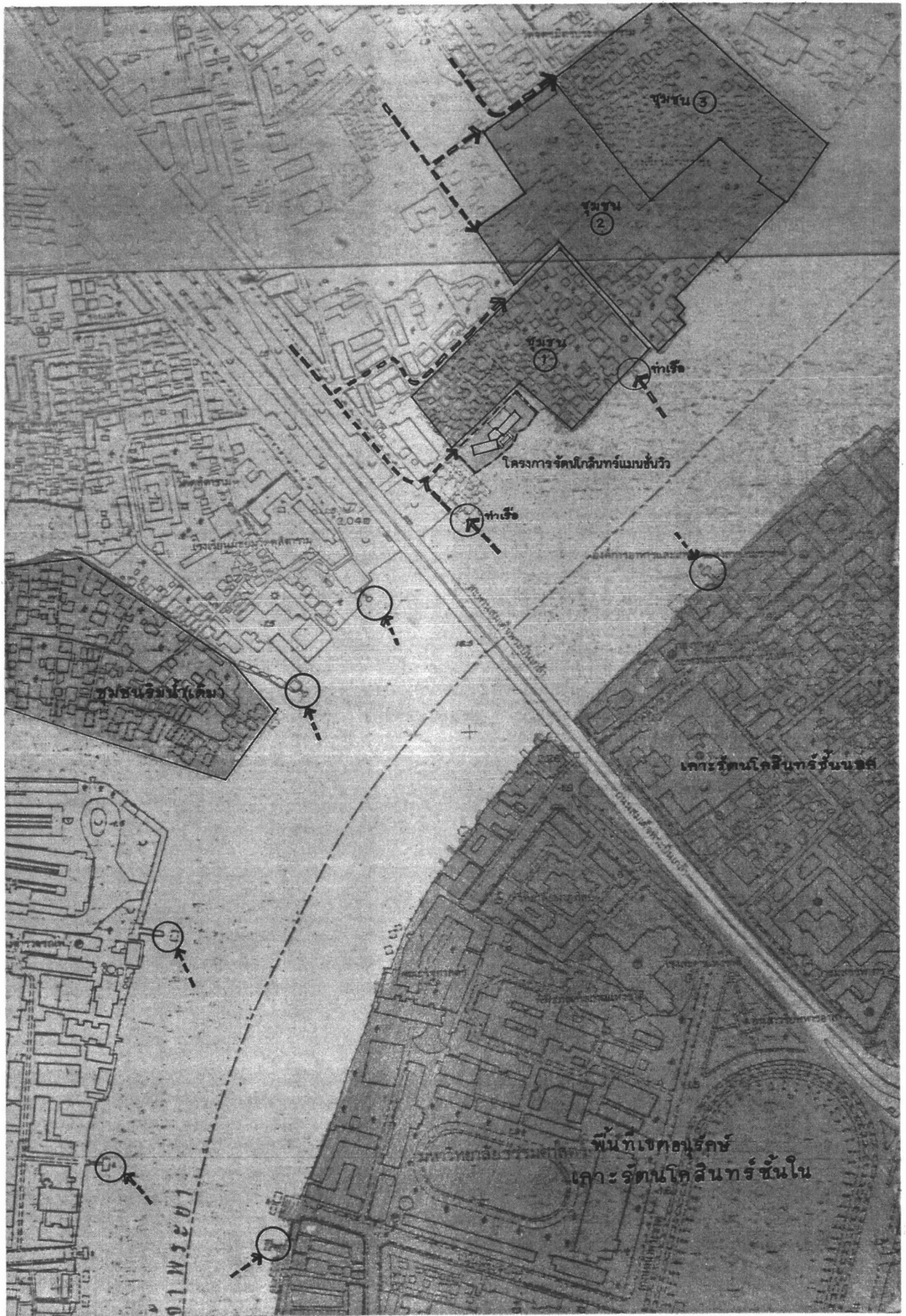
กระแทบต่อความหนาแน่นของชุมชนเดิม

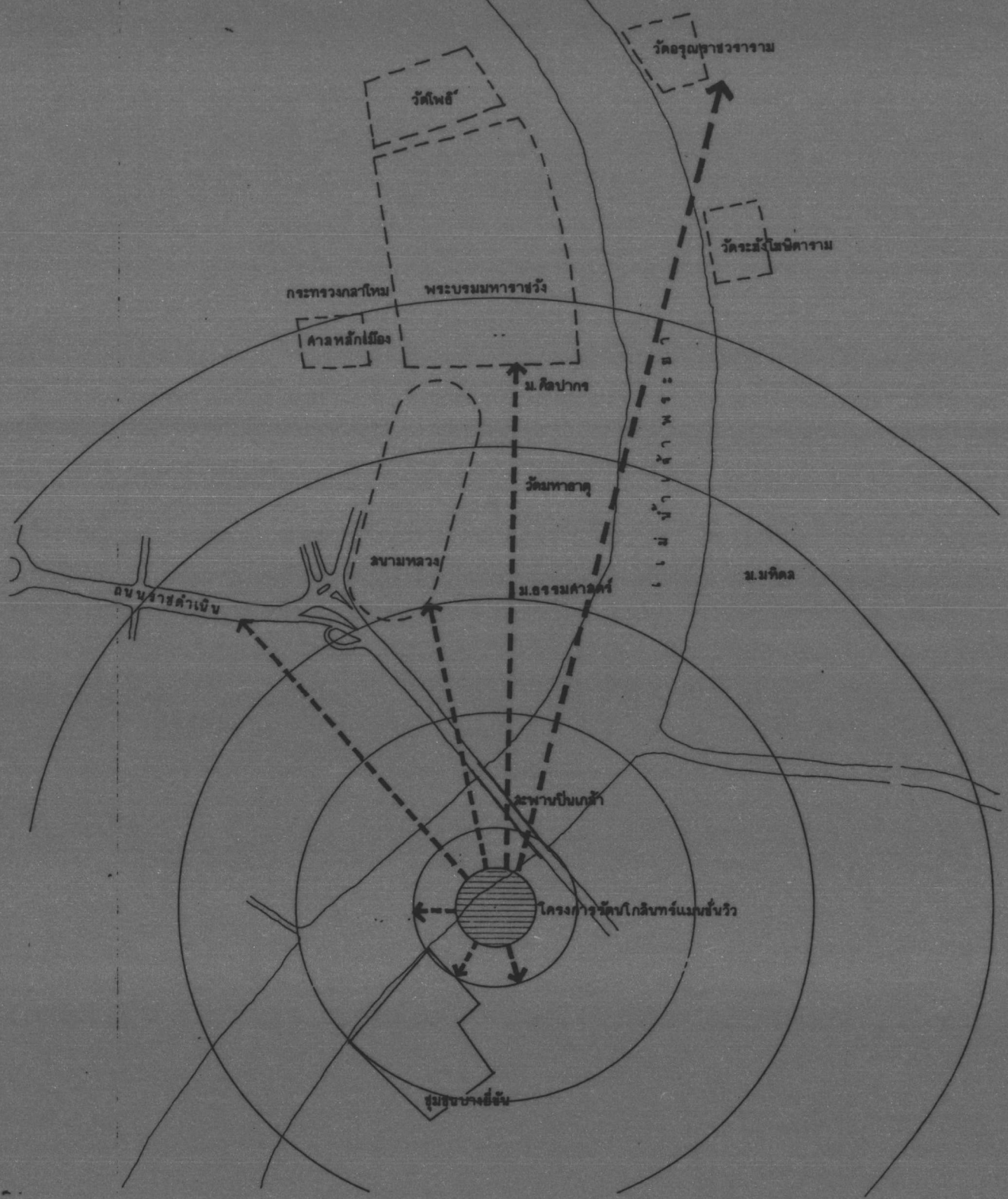
๑. เมืองสมุทรปราการ ●

อ่าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่	5-2	แสดง	พอดกระทบต่อสภาพธรรมชาติของสภาพแวดล้อมเมือง
หน้า	123		





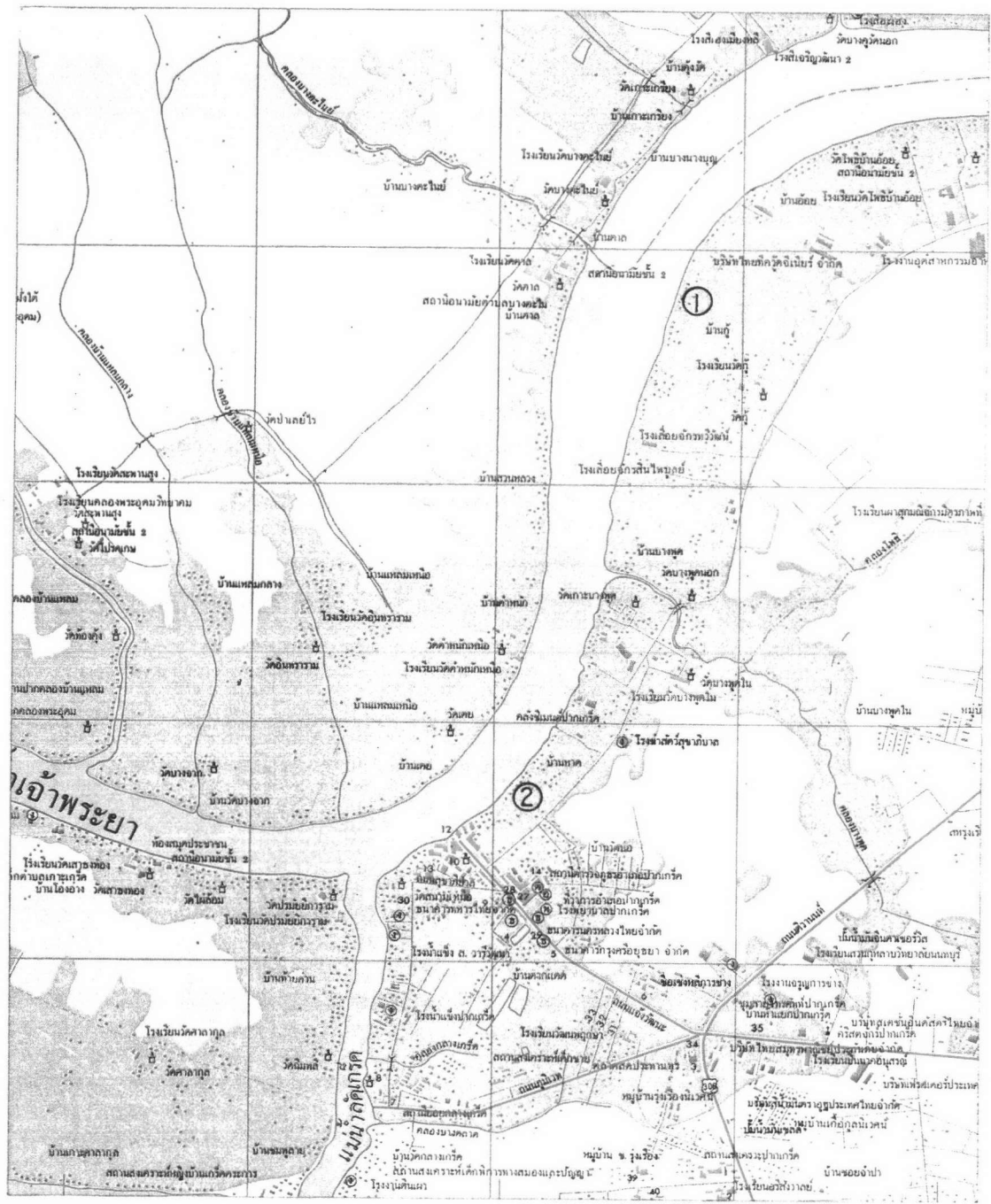
การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5-4	แสดง	มอดุระทาบค่อพื้นที่ชุมชนและพื้นที่เมือง
หน้า 125		



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5-5	แสดง	ภาพถ่ายทางอากาศของย่านพื้นที่ที่ตั้ง
หน้า 126		ของโครงการรัตนโกสินทร์แนวชั้น

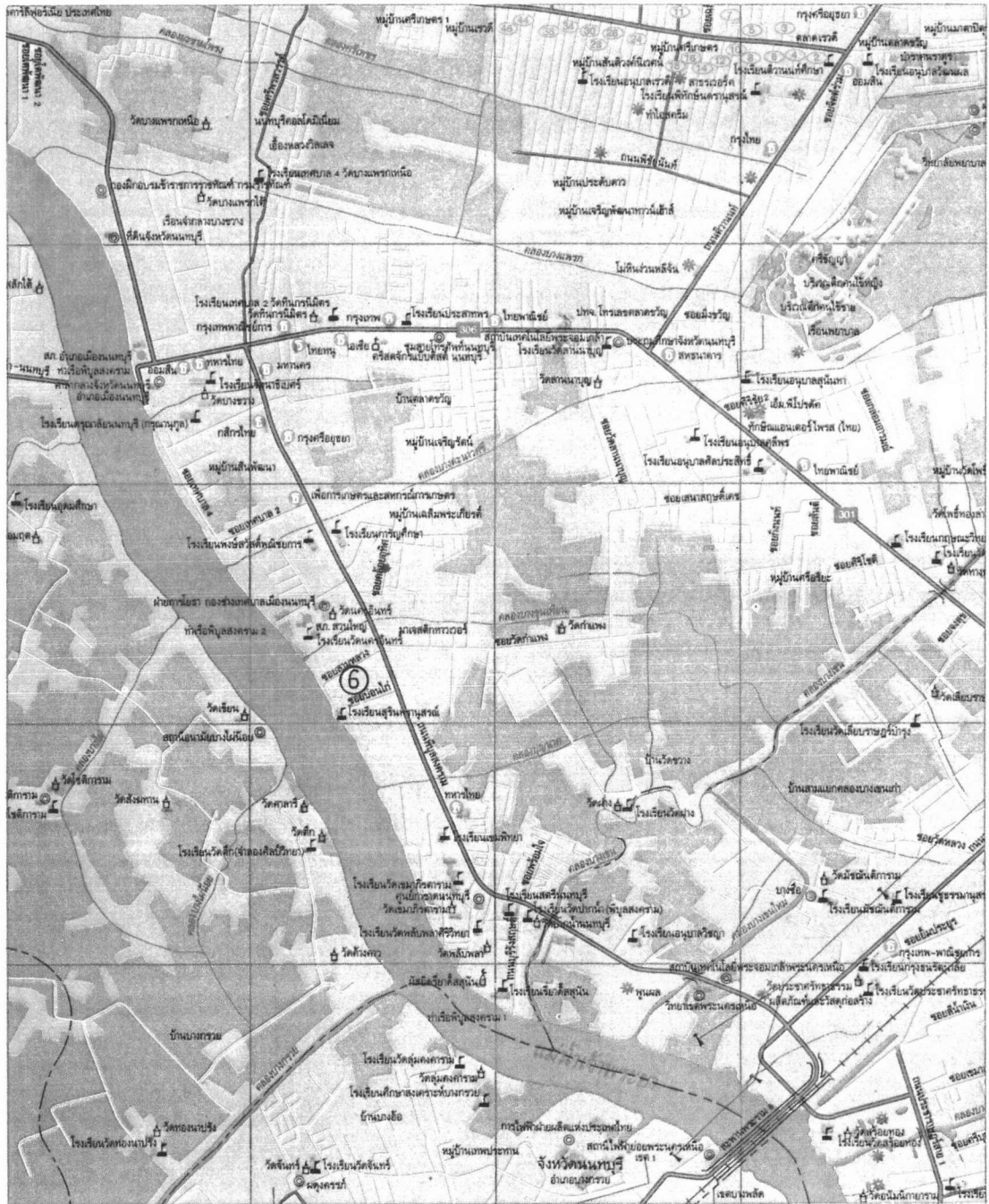


- ถนนทางด่วน
- ถนนผ่านได้ตลอด
- ถนนซอย
- ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง
- ทางรถไฟชนิดทางคู่
- ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว
- สายไฟแรงสูง
- แนวแบ่งเขตจังหวัด
- แนวแบ่งเขตอำเภอ
- แม่น้ำ, ลำคลอง, คู
- สะพาน

- กระทรง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต
- สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน
- ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย)
- วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น
- สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร
- อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน
- โรงงาน
- บริเวณชุมชนหนาแน่น
- สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่
- ที่ลุ่ม
- นา

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 5-6 หน้า 127	แสดง ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านนอกเขตเมือง - ๑. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

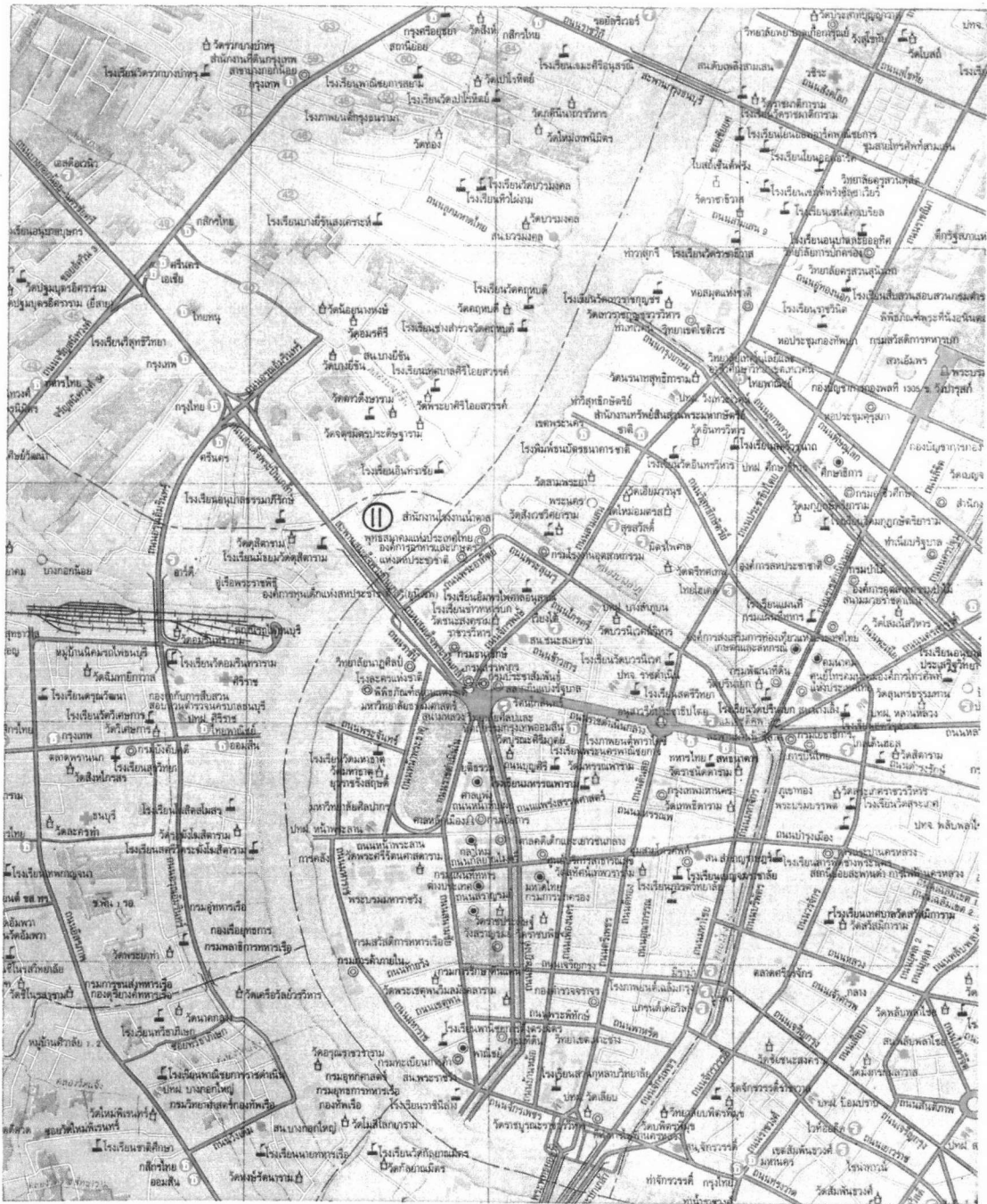


ถนนทางด่วน	=====	กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต	● ○
ถนนผ่านได้ตลอด	=====	สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	⊕ ⊗ ⊙
ถนนซอย	-----	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝัก - จ่าย)	☐ ☐ ☐ ☐
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	=====	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาลาอื่น	☐ ☐ ☐ ☐
ทางรถไฟชนิดทางคู่	=====	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	⊕ ⊗ ⊙
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	-----	อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน	⊕ ⊗ ⊙
สายไฟแรงสูง	-----	โรงงาน	⊕ ⊗ ⊙
แนวเขตจังหวัด	-----	บริเวณชุมชนหนาแน่น	■
แนวแบ่งเขตอำเภอ	-----	สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	■
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	-----	ที่ลุ่ม	■
สะพาน	=====	นา	■

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

**การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล**

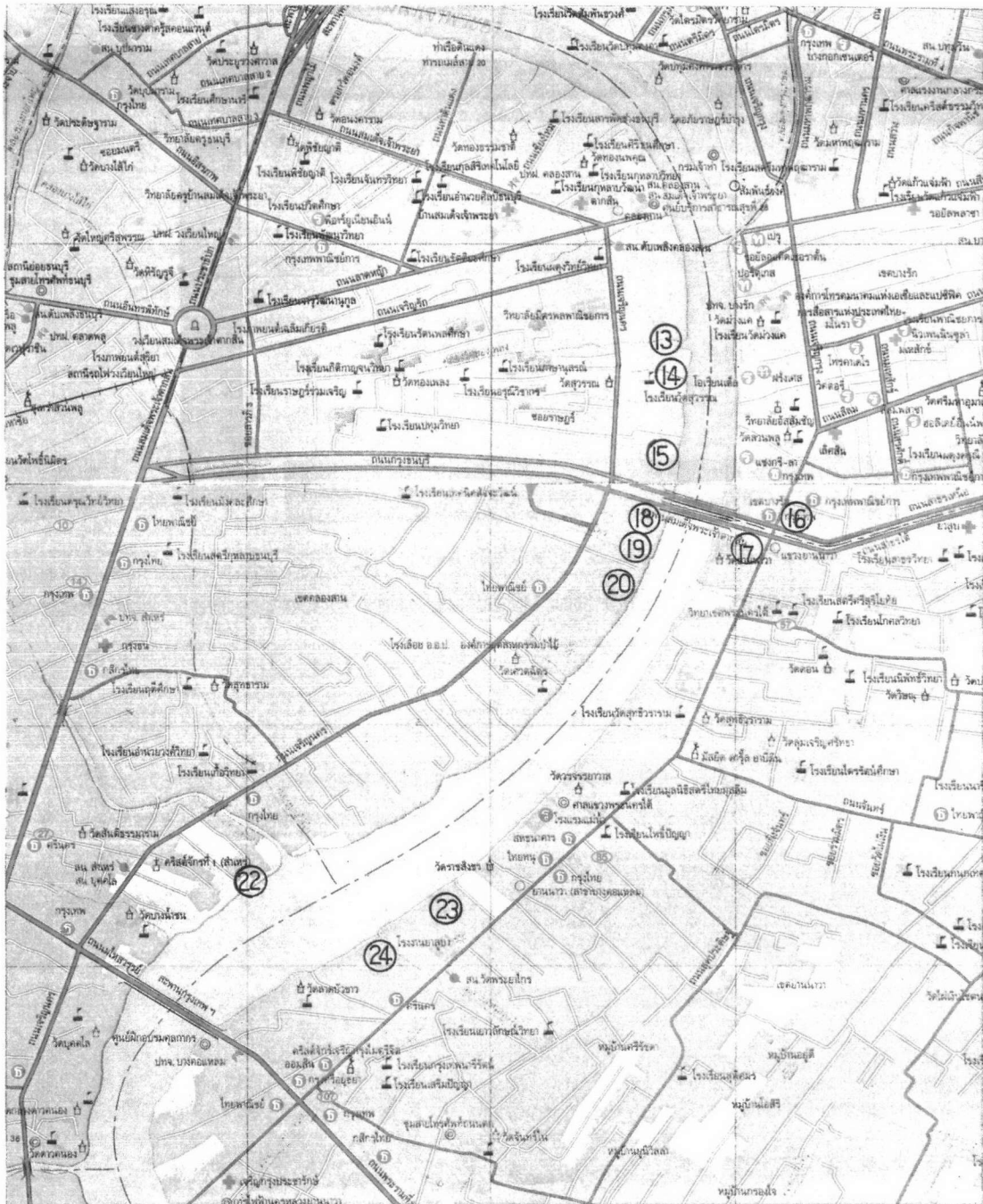
แผนที่	5-7	แสดง	ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านนอกเขตเมือง - อ. เมือง จ. นนทบุรี
หน้า	128		



- | | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---------|
| ถนนทางด่วน | == | กระถาง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต | ● ○ |
| ถนนผ่านได้ตลอด | ==== | สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน | ⊕ ⊙ |
| ถนนซอย | ----- | ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย) | ✉ |
| ทางหลวงสายประชาชน, ทางหลวงสายรอง | == | วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น | ☸ ☪ ☩ ☪ |
| ทางรถไฟชนิดทางคู่ | —+—+—+—+— | สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร | 🏠 🏨 🏦 |
| ทางรถไฟชนิดทางเดียว | —+—+— | อนุสาวรีย์ อาคารราชการเอกชน | 🗿 🏢 |
| สายไฟแรงสูง | I—I | โรงงาน | 🏭 |
| แนวแบ่งเขตจังหวัด | ----- | บริเวณชุมชนหนาแน่น | ▨ |
| แนวแบ่งเขตอำเภอ | ----- | สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่ | 🌳 |
| แม่น้ำ, ลำคลอง, คู | ~~~~~ | ที่ลุ่ม | 🌊 |
| สะพาน | == | นา | 🌾 |

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่	5-8
หน้า	129
แสดง	ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านในเขตเมือง - พื้นที่คอนบนของ ก.ท.ม.

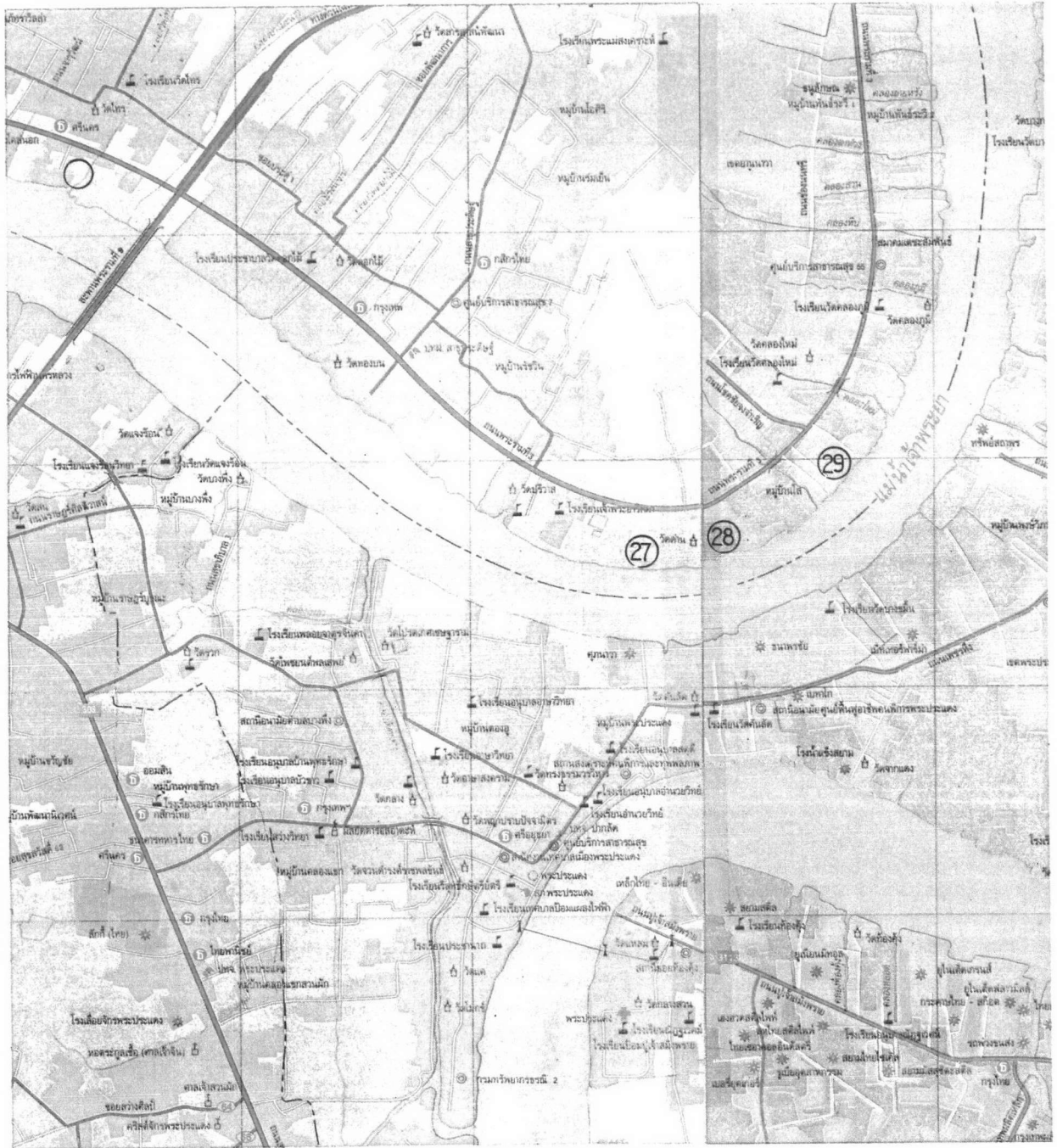


ถนนทางด่วน		กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต	
ถนนผ่านได้ตลอด		สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	
ถนนซอย		ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย)	
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง		วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	
ทางรถไฟชนิดทางคู่		สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	
ทางรถไฟชนิดทางเดียว		อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน	
สายไฟแรงสูง		โรงงาน	
แนวแบ่งเขตจังหวัด		บริเวณชุมชนหนาแน่น	
แนวแบ่งเขตอำเภอ		สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู		ที่ลุ่ม	
สะพาน		นา	

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

**การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล**

แผนที่	5-9	แสดง	ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
หน้า	130		ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ



- | | | | |
|---------------------------------|----------|-------------------------------------|---------|
| ถนนทางด่วน | == | กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต | ● ○ ○ |
| ถนนผ่านได้ตลอด | == | สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน | ■ + ๗ |
| ถนนซอย | --- | ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย) | ✉ |
| ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง | == 35 36 | วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น | ๓ ๓ ๓ ๓ |
| ทางรถไฟชนิดทางคู่ | ==+== | สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร | ๓ ๓ ๓ |
| ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว | ==+ | อนุสาวรีย์ อาคารราชการ, เอกชน | Δ |
| สายไฟแรงสูง | I - I | โรงงาน | ๓ |
| แนวแบ่งเขตจังหวัด | - - - - | บริเวณชุมชนหนาแน่น | ■ |
| แนวแบ่งเขตอำเภอ | - - - - | สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่ | ■ |
| แม่น้ำ, ลำคลอง, คู | --- | ที่ลุ่ม | ■ |
| สะพาน | == | น้ำ | ■ |

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

**การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล**

แผนที่	5-10	แสดง	ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
หน้า	131		ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ตอนล่างของ ก.ท.ม.

จากการศึกษาพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและฝั่งเมืองที่บังคับใช้ควบคุมในแต่ละพื้นที่ สรุปได้ดังนี้

- กลุ่มบริเวณย่านนอกเมือง ปัจจุบันมีสภาพพื้นที่โดยรวมเป็นพื้นที่สีเขียวเป็นส่วนใหญ่ จะได้รับผลกระทบมากที่สุดต่อบริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ และตอนบนของอำเภอปากเกร็ด และบริเวณเกาะเกร็ด

- กลุ่มบริเวณย่านในเขตเมือง ทั้งกลุ่มตอนบนของกรุงเทพฯ และตอนล่างรวมทั้งบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ จะได้รับผลกระทบมากที่สุดต่อพื้นที่บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ หรือฝั่งธนบุรี โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าบริเวณฝั่งตะวันออก เพราะมีโครงการอาคารชุดตั้งอยู่บนด้านธนบุรีเป็นส่วนใหญ่ ส่วนพื้นที่บริเวณย่านธุรกิจใหม่ จะมีผลกระทบมากที่สุดต่อพื้นที่ฝั่งตะวันออก เนื่องจากความหนาแน่นของโครงการอาคารชุดในย่านนี้มีสูงกว่าฝั่งตรงกันข้าม

5.2 การศึกษาผลกระทบในระดับย่าน

การศึกษามลกระทบในระดับย่านนี้ได้ทำการแบ่งย่านพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นโดยได้นำเอาโครงการตัวแทนในย่านพื้นที่นั้น ยกเป็นกรณีศึกษา เพื่อให้ได้ทราบถึงผลกระทบที่จะเกิดดังนี้คือ

5.2.1 กรณีศึกษา ย่านนอกเขตเมือง - อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด : บ้านไทยสวนทิพย์

5.2.2 กรณีศึกษา ย่านนอกเขตเมือง - อ.เมือง จ.นนทบุรี

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด : ริเวอร์โรนั้ เพลส

5.2.3 กรณีศึกษา ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ตอนบนของ กทม.

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด : รัตนโกสินทร์ แมนชั่นวิล

5.2.4 กรณีศึกษา ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด: สายชล แมนชั่น

5.2.5 กรณีศึกษา ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ตอนล่างของ กทม.

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด : ตริทศ ชิตี้ มารีน่า

5.2.6 กรณีศึกษา ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ย่านธุรกิจใหม่

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด: เอส.วี. ซิตี้

โดยจะได้เสนอรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ และแสดงผลกระทบในเชิงกายภาพของสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ เพื่อที่จะได้เห็นภาพรวมของผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในย่านพื้นที่นั้น ๆ ด้วยการให้ค่าคะแนนแก่หัวข้อที่กำหนดขึ้นมา เพื่อพิจารณาว่าจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ว่าเป็นปริมาณมากน้อยเพียงใด เรียงตามลำดับคะแนนแต่ละประเด็น

สำหรับการตั้งประเด็นที่พิจารณาถึงผลกระทบนั้นดำเนินการตามแนวทางที่โครงการอาคารชุดได้ส่งผลกระทบในระดับเมือง และได้แตกประเด็นพิจารณาให้ย่อยลงไปโดยจะได้อภิปรายรายละเอียดของแต่ละประเด็นดังนี้

- ด้านสังคมชุมชน หมายถึง ผลกระทบที่จะผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้คนที่อาศัยอยู่ภายในชุมชนเดิมมาก่อน ซึ่งได้แก่ ความเป็นส่วนตัว กิจกรรมภายในชุมชน และความสัมพันธ์กันกับสมาชิกภายในชุมชน

- ด้านกายภาพพื้นที่ หมายถึง สภาพทั่วไปโดยรวมที่สามารถรับรู้ถึงความเปลี่ยนแปลงและมองเห็นเป็นรูปธรรมได้ ได้แก่ ราคาของที่ดิน ความหนาแน่นของสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ สภาพความเป็นธรรมชาติแต่เดิมและความเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียว พื้นที่ว่างที่เป็นที่โล่งบริเวณริมแม่น้ำ ลักษณะของอาคารบ้านริมแม่น้ำแบบไทยโบราณ หรือแบบที่ปลูกติดริมน้ำมีส่วนใช้น้ำในชีวิตประจำวัน ตลอดจนถนนและปริมาณการจราจรภายในพื้นที่

- ด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมือง ซึ่งได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่จำเป็นต่อสังคมชุมชน เช่น ระบบน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น

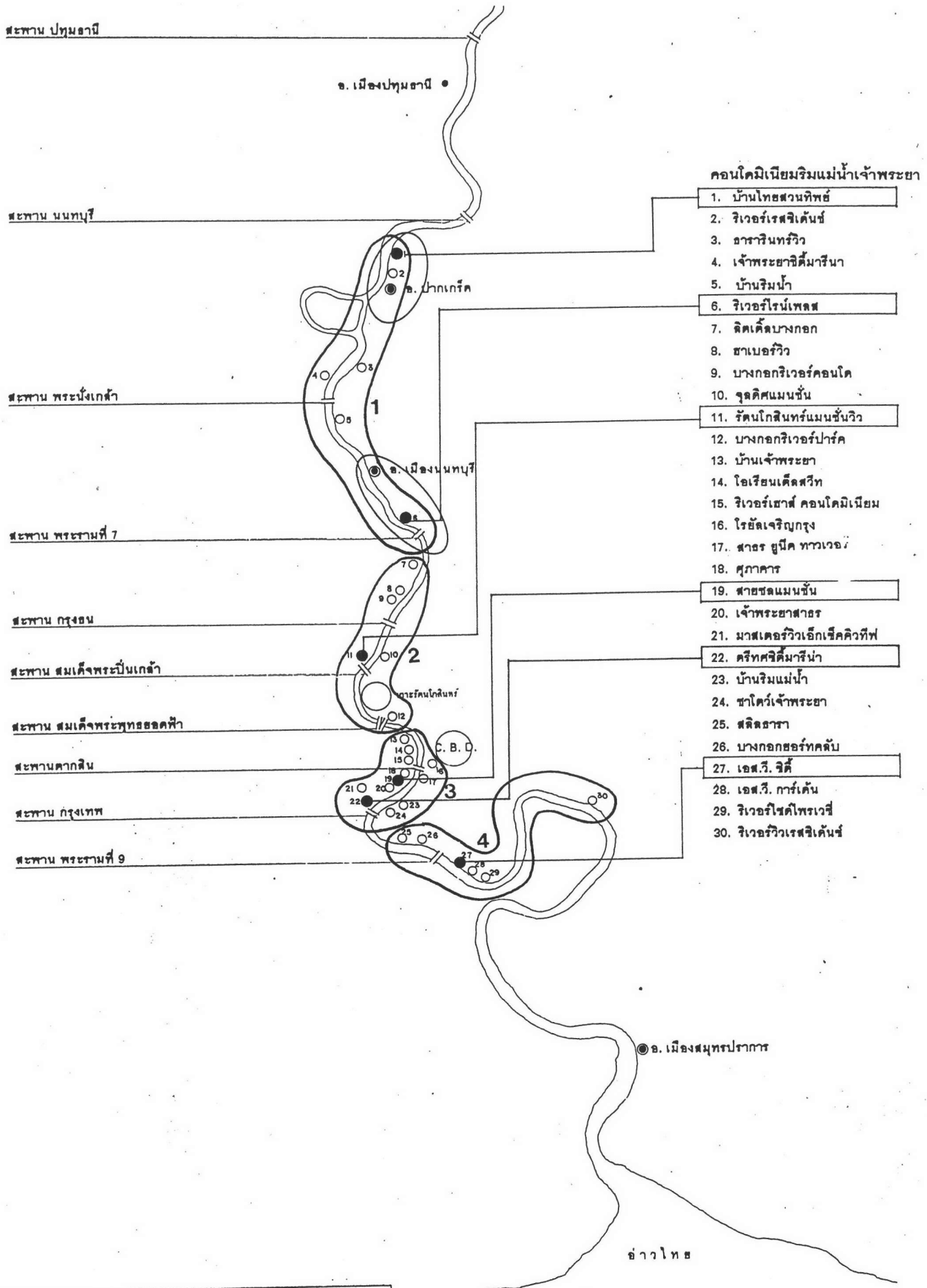
- ด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน คือ เรื่องของมลภาวะทางสิ่งแวดล้อมทั่วไป

- ด้านผังเมือง ซึ่งจะหมายถึงผลกระทบเกี่ยวกับทัศนียภาพเมืองที่ส่วนรวมตามหลักวิชาการของมุมมอง และทัศนียภาพของเมืองในย่านชุมชนนั้น รวมถึงรูปแบบของอาคารที่กลมกลืนไปกับสถาปัตยกรรมในแหล่งพื้นที่ตั้งในย่านนั้น

โดยการให้ค่าคะแนนที่กำหนดให้แก่แต่ละประเด็น ได้กำหนดเป็น 5 ระดับ คือ

5 = มากที่สุด คือ มีการเปลี่ยนแปลงหรือผลกระทบอย่างฉับพลัน

4 = มาก คือ มีการเปลี่ยนแปลงที่ใช้เวลานานนับตั้งแต่นั้นไปไม่นานนัก



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมน้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 5.11	แสดง โครงการที่เป็นกรณีศึกษาระดับย่าน
หน้า 133	

- 3 = ปานกลาง คือ มีการเปลี่ยนแปลงบ้างบางส่วนของพื้นที่เท่านั้นในระยะเวลาสั้น
 2 = น้อย คือ มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นบ้างแต่ใช้ระยะเวลานาน
 1 = น้อยมาก คือ มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นไปตามเวลาและพัฒนาการเท่านั้น

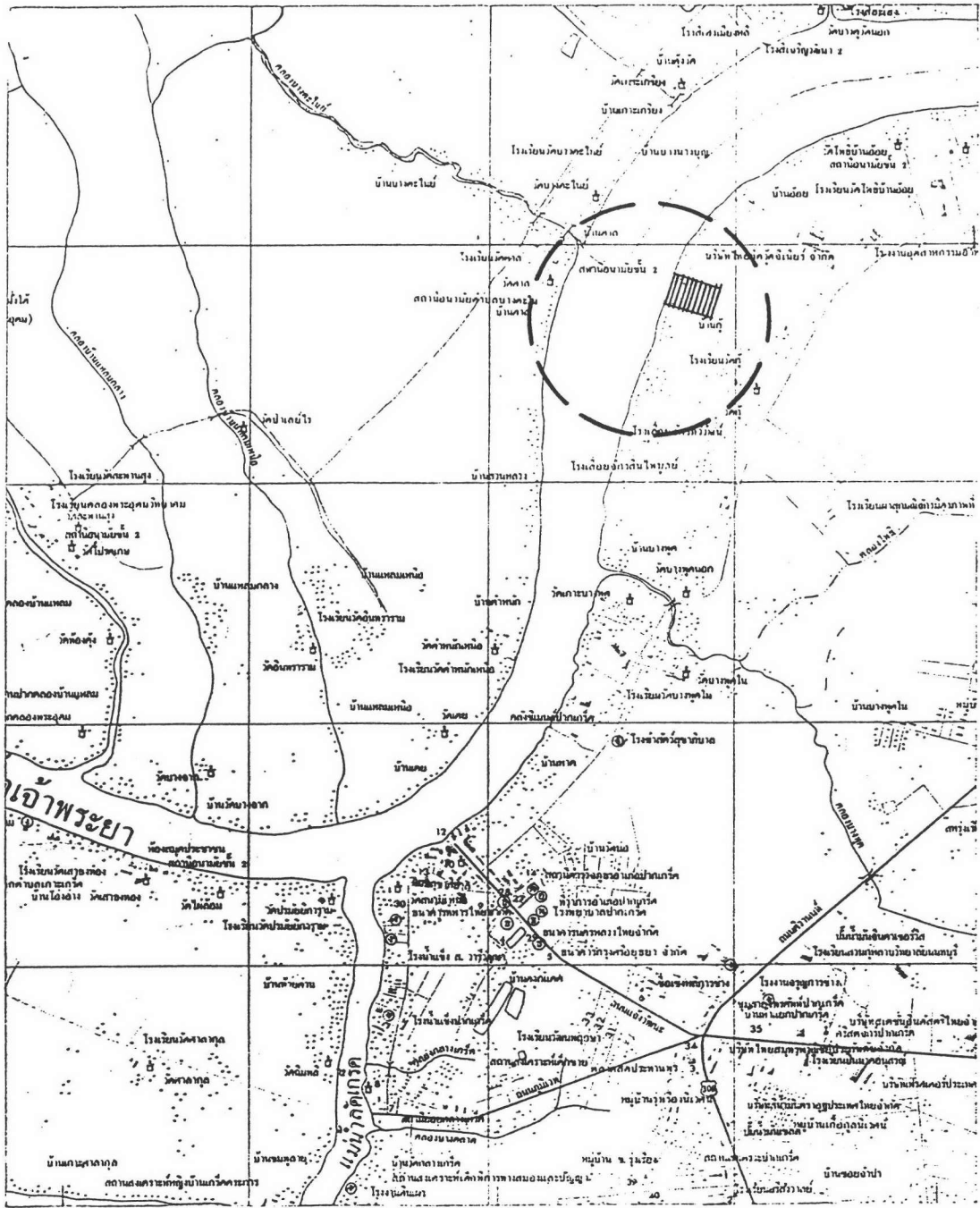
เมื่อพิจารณาตามประเด็นที่ตั้งขึ้นและค่าคะแนนจะได้ค่าคะแนนรวม 100 คะแนนซึ่งหากผลกระทบของคะแนนรวมเข้าใกล้ 100 คะแนนมากเท่าไรก็จะเห็นได้ชัดเจนว่ามีผลกระทบมากหรือไม่หรืออาจจะตีความว่าเป็นหน่วยร้อยละ (%) ได้ง่ายและมองภาพผลกระทบต่อย่านนั้นได้ชัดเจนขึ้น

5.2.1 กรณีศึกษา ย่านนอกเขตเมือง - อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

โครงการบ้านไทยสวนทิพย์

โครงการบ้านไทยสวนทิพย์เป็นโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำที่จัดอยู่ในลำดับวิวัฒนาการของโครงการอาคารชุดโดยรวมในช่วงปีประมาณ พ.ศ. 2535 ซึ่งเลยผ่านช่วงที่กำลังนิยมซื้ออาคารชุดในเมืองและอาคารชุดพักตากอากาศไปแล้ว แต่โครงการนี้จัดเป็นเสมือนบ้านพักบริเวณนอกเมืองที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร เพื่อเปลี่ยนบรรยากาศในช่วงวันหยุดเสาร์ - อาทิตย์ ซึ่งเป็นจุดขายที่ยกขึ้นมาประชาสัมพันธ์โดยเน้นที่ราคาขายสูงและมีจำนวนยูนิตน้อย เพื่อเสนอขายกลุ่มลูกค้าระดับสูงที่มีรายได้สูง โดยที่ตัวโครงการมีเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานในอาคารเพียงเล็กน้อย คือ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย เท่านั้น

ผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยส่วนใหญ่จะเป็นด้านระบบสาธารณูปโภคมากที่สุดและรองลงมาคือด้านกายภาพพื้นที่ ซึ่งเป็นผลมาจากที่โครงการมีจำนวนยูนิตน้อย แต่ในตัวอาคารโดยรวมต้องการเรื่องระบบน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ให้แก่ตัวอาคารมาก การขยายระบบสาธารณูปโภคภายในย่านจึงจำเป็นต้องเกิดขึ้นแต่หากไม่มีการขยายจำนวนในย่านนี้ก็เท่ากับโครงการก็มีส่วนที่จะเข้าไปแย่งจำนวนสัดส่วนที่ถูกจัดสรรมาให้คนในพื้นที่ และเนื่องจากตัวอาคารมีความสูง 18 ชั้น จึงทำให้มองเห็นเด่นชัดแต่ไกล โดมที่สภาพโดยรอบเต็มไปด้วยต้นไม้และธรรมชาติจึงส่งผลกระทบต่อกายภาพพื้นที่และทัศนียภาพไปด้วย โดยมีผลคะแนนรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 ซึ่งเป็นผลกระทบที่มากที่สุดทีเดียว



ถนนทางด่วน	==	กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต	◎ ○
ถนนผ่านได้ตลอด	====	สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	▲ ✚ ♠
ถนนซอย	---	ที่ทำการไปรษณีย์ (โทรศัพท์ - จาย)	☎
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	== 35 ==	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	☎ ☎ ☎ ☎
ทางรถไฟชนิดทางคู่	====	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	🏠 🏠 🏠
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	====	อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน	🏛️
สายไฟแรงสูง	[- - - -]	โรงงาน	🏭
แนวแบ่งเขตจังหวัด	- - - -	บริเวณชุมชนหนาแน่น	🏠
แนวแบ่งเขตอำเภอ	- - - -	สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	🌳
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	~~~~~	ที่ลุ่ม	🌊
สะพาน	==	นา	🌾

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

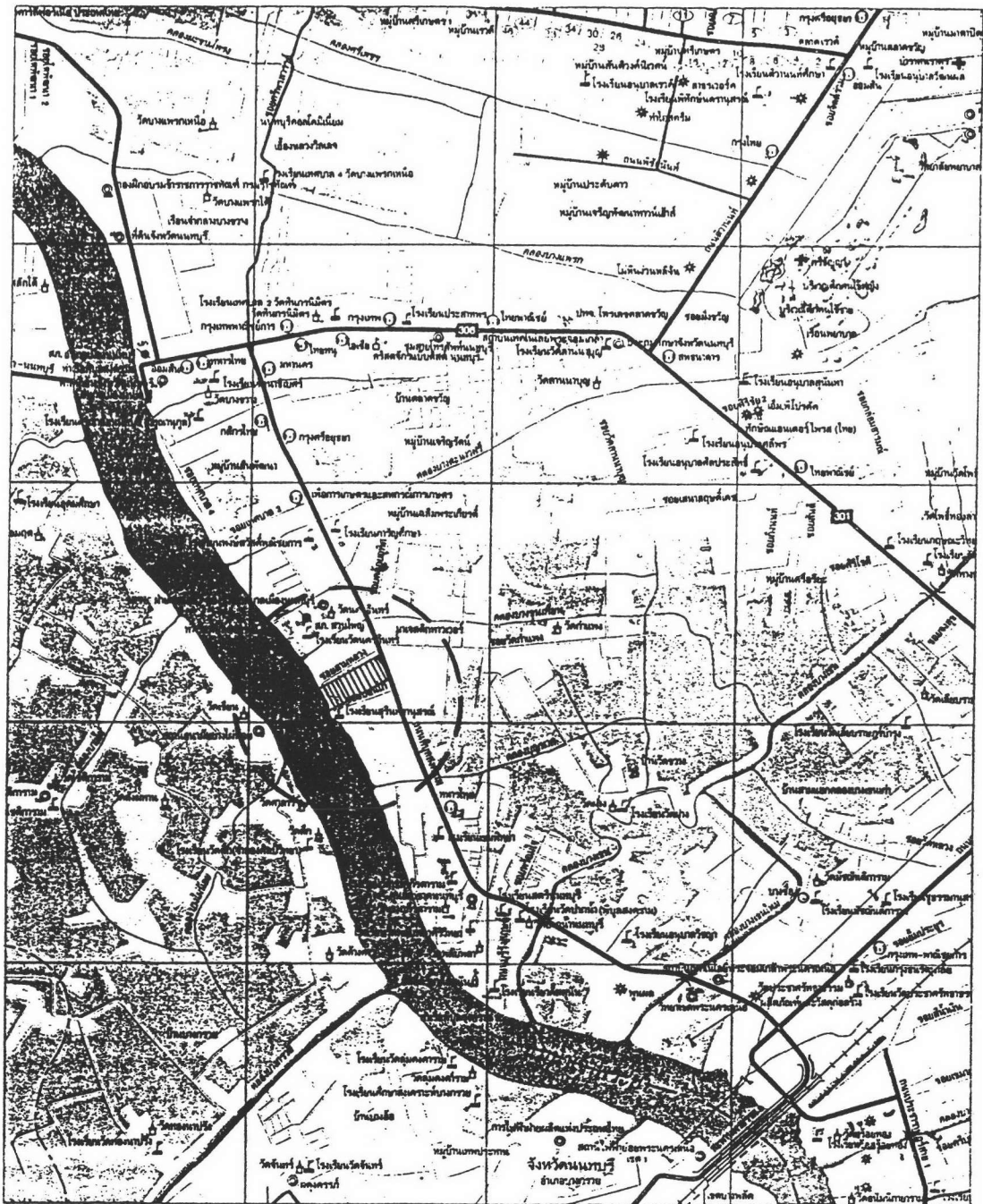
การศึกษาพัฒนาการและผล. กระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่	5-12	แสดง	ที่ตั้งโครงการ บ้านไทยสวนทิพย์
หน้า	135		สำนักงานเขตเมือง - อ. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ตารางที่ 5.1 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ นอกเขตเมือง อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด บ้านไทยสวนทิพย์

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	4
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	3
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	3
	ความหนาแน่น	3
	สภาพธรรมชาติ	4
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	4
	การจราจร	3
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การกำจัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	3
	ฝุ่นและควันพิษ	3
	น้ำเสีย	3
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	4
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	4
		79

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

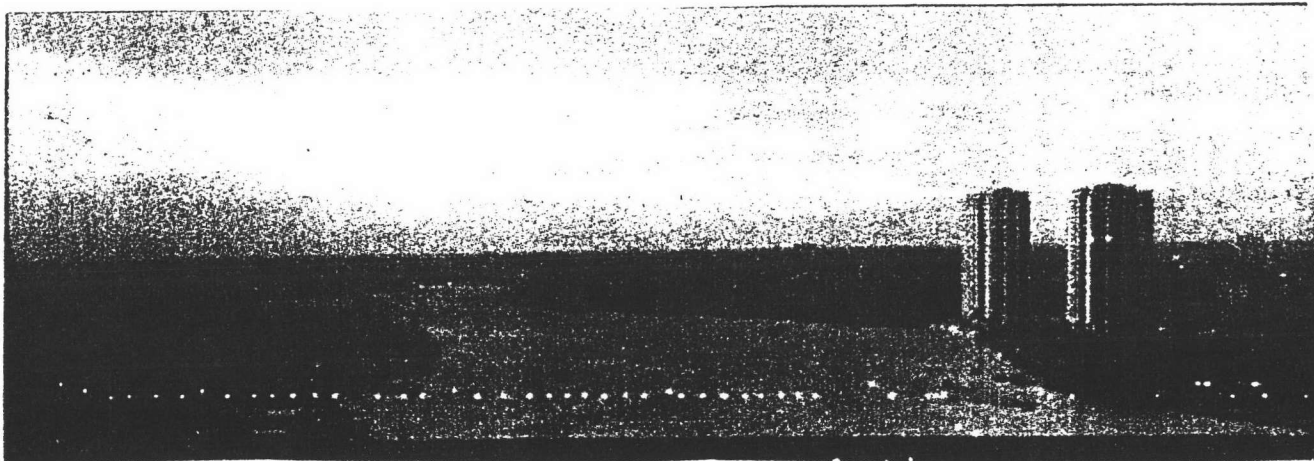


ถนนทางด่วน	=====	กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต	◎ ○ ○
ถนนผ่านได้ตลอด	=====	สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	■ † ‡
ถนนซอย	----	ที่ทำการปริมณียโทรเลข (ฝาก - จ่าย)	·
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	=====	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	☩ ☪ ☫ ☬
ทางรถไฟชนิดทางคู่	=====	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	☺ ☻ ☼
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	=====	อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน	♠
สายไฟแรงสูง	----- ----- -----	โรงงาน	□
แนวแบ่งเขตจังหวัด	-----	บริเวณชุมชนหนาแน่น	□
แนวแบ่งเขตอำเภอ	-----	สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	□
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	=====	ที่ลุ่ม	□
สะพาน	=====	นา	□

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5.13	แสดง	ที่ตั้งโครงการ ริเวอร์ไวน์ เฟส
หน้า 137		ชานนอกเขตเมือง - อ. เมือง จ. นนทบุรี

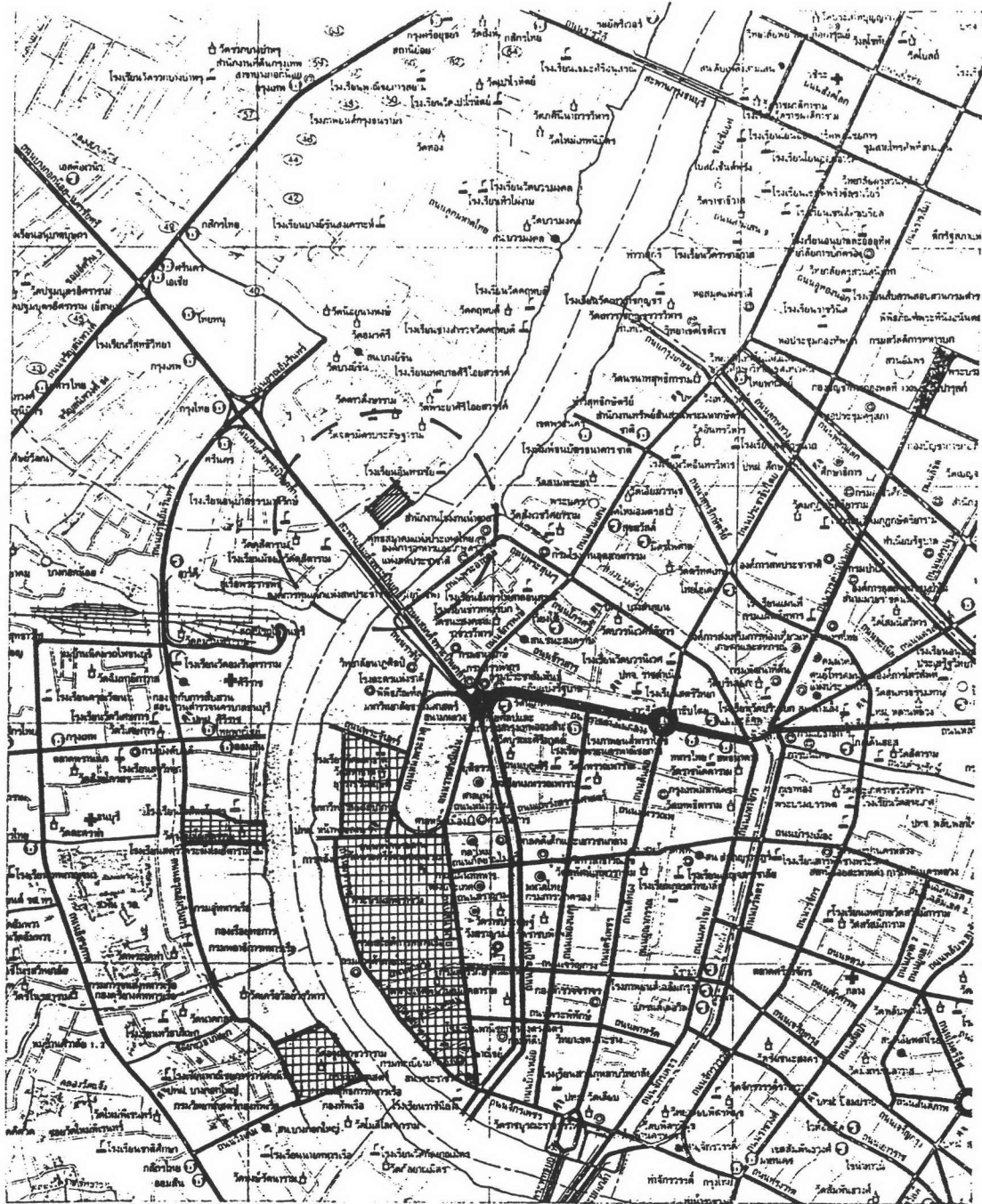


ภาพที่ 5-2 : โครงการวิเวสต์โรนเฟลต

ตารางที่ 5.2 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ นอกเขตเมือง อ.เมือง จ.นนทบุรี
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด ริเวอร์ไรน์ เฟลต

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	4
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	4
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	4
	ความหนาแน่น	4
	สภาพธรรมชาติ	4
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	4
	การจราจร	4
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การกำจัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นและควันพิษ	4
	น้ำเสีย	4
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	4
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	4
		80

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



ถนนทางด่วน	=====	กระถาง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต	⊙ ⊙ ⊙
ถนนผ่านได้ตลอด	=====	สถานคำขวัญ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	✚ ✚ ✚
ถนนซอย	-----	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย)	✚
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	== 35 ==	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	๕ ๕ ๕ ๕
ทางรถไฟชนิดทางคู่	=====	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	๖ ๖ ๖
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	-----	อนุสาวรีย์ อาคารราชการ, เอกชน	๘
สายไฟแรงสูง	— I — I —	โรงงาน	
แนวแบ่งเขตจังหวัด	-----	บริเวณชุมชนหนาแน่น	□
แนวแบ่งเขตอำเภอ	-----	สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	□
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	=====	ที่ลุ่ม	□
สะพาน	=====	นา	□

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 5.14	แสดง ที่ตั้งโครงการ รัตนโกสินทร์ แมนชั่นวิว
หน้า 140	ย่านในเขตเมือง - พื้นที่ตอนบนของ ก.ท.ม.

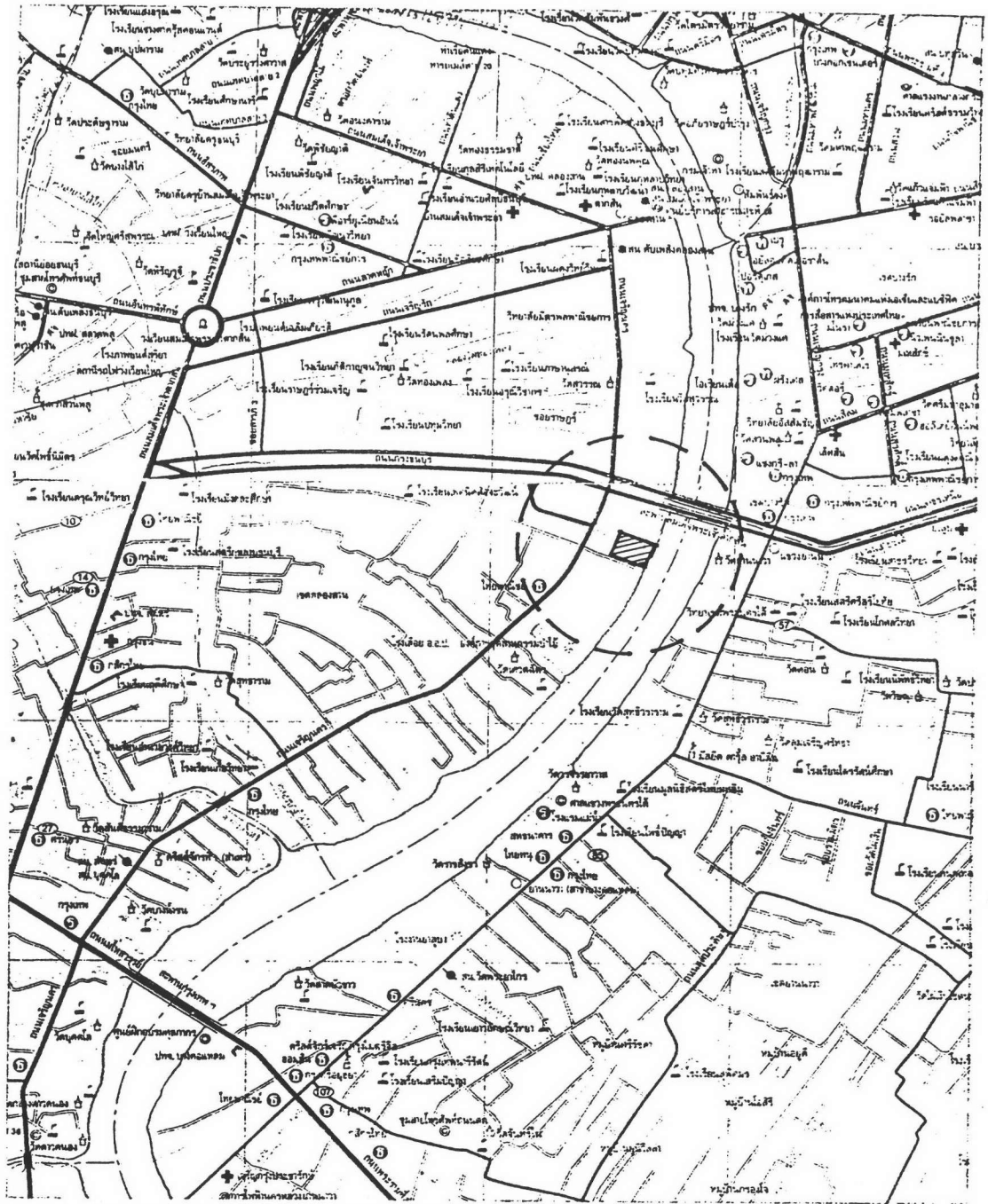


ภาพที่ 5.3 : โครงการรัตนโกสินทร์แมนชั่นวิง

ตารางที่ 5.3 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ ในเขตเมือง พื้นที่ตอนบน ก.ท.ม.
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด รัตนโกสินทร์ แมนชั่นวิว

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	4
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	4
	ความหนาแน่น	4
	สภาพธรรมชาติ	3
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	3
	การจราจร	4
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การจำกัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นและควันพิษ	4
	น้ำเสีย	4
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	5
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	4
		78

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



ถนนทางด่วน	=====	กระทรวง, ทศกักร, ที่ว่าการเขต	◎ ◎ ○
ถนนนำได้ตลอด	=====	สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	■ + △
ถนนซอย	-----	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย)	• • •
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	=====	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	☸ ☹ ☺ ☻
ทางรถไฟชนิดทางคู่	=====	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	① ② ③
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	-----	อนุสาวรีย์ อาคารราชการ, เอกชน	Δ
สายไฟแรงสูง	— — — — —	โรงงาน	
แนวแบ่งเขตจังหวัด	-----	บริเวณชุมชนหนาแน่น	□ □ □ □ □
แนวแบ่งเขตอำเภอ	-----	สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	□ □ □ □ □
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	~~~~~	ที่ลุ่ม	□ □ □ □ □
สะพาน	=====	นา	□ □ □ □ □

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5.15	แสดง	ที่ตั้งโครงการ สายชลแมนชั่น
หน้า 143		ย่านในเขตเมือง - พื้นที่อนุรักษ์กลางธุรกิจ

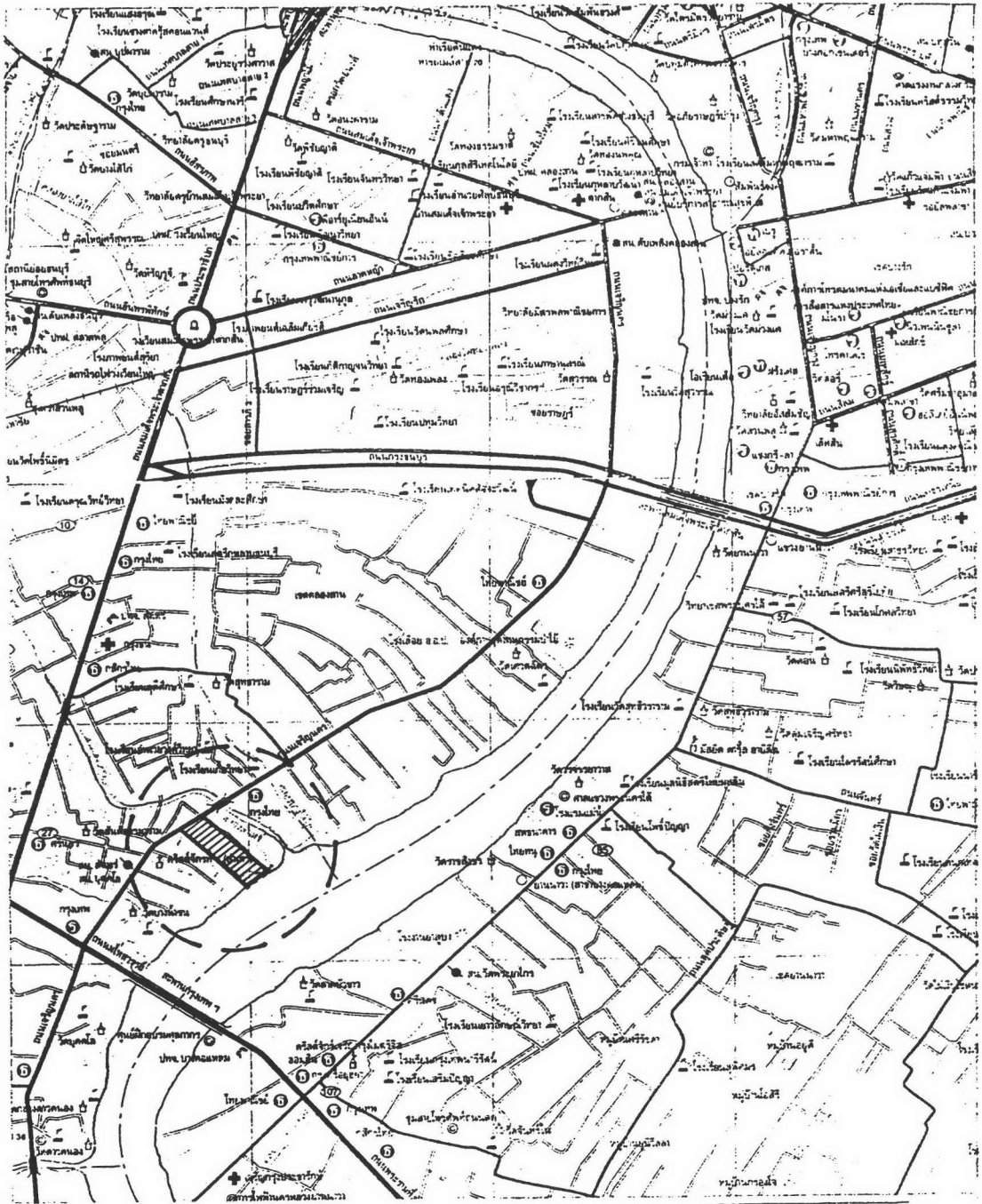


ภาพที่ 5.4 โครงการสายลมแห่ง

ตารางที่ 5.4 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ ในเขตเมือง พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด สายชลแมนชั่น

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	4
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	4
	ความหนาแน่น	4
	สภาพธรรมชาติ	3
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	2
	การจราจร	4
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การจำกัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	3
	ฝุ่นและควันพิษ	3
	น้ำเสีย	3
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	3
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	3
		71

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

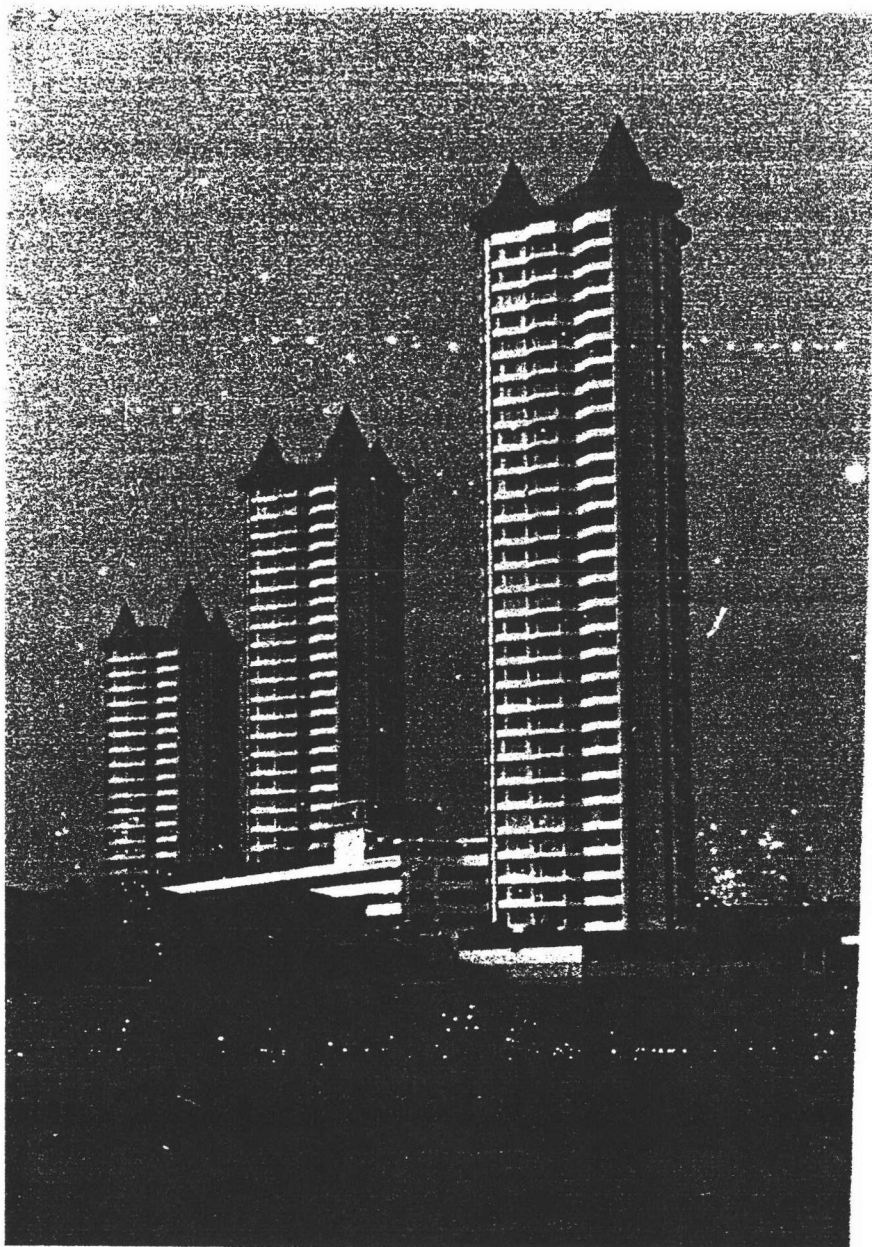


ถนนทางด่วน	==	กระทรวง, ทักทการ, ที่ว่าการเขต	◎ ○ ○
ถนนกั้นได้ตลอด	==	สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน	● + ♣
ถนนซอย	---	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (ฝาก - จ่าย)	⋄
ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง	==	วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น	☸ ☹ ☺ ☻
ทางรถไฟชนิดทางคู่	==	สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร	Ⓜ Ⓜ Ⓜ
ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว	==	อนุสาวรีย์ อาคารราชการ, เอกชน	Ⓜ
สายไฟแรงสูง	— I — I —	โรงงาน	
แนวแบ่งเขตจังหวัด	---	บริเวณชุมชนหนาแน่น	□
แนวแบ่งเขตอำเภอ	---	ส่วนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่	□
แม่น้ำ, ลำคลอง, คู	---	ที่ลุ่ม	□
สะพาน	==	น้ำ	□

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 5,16	แสดง	ที่ตั้งโครงการ ศรียศวิดี มาริน่า
หน้า 146		ย่านเขตในเมือง พื้นที่ตอนล่าง ก.ท.ม.

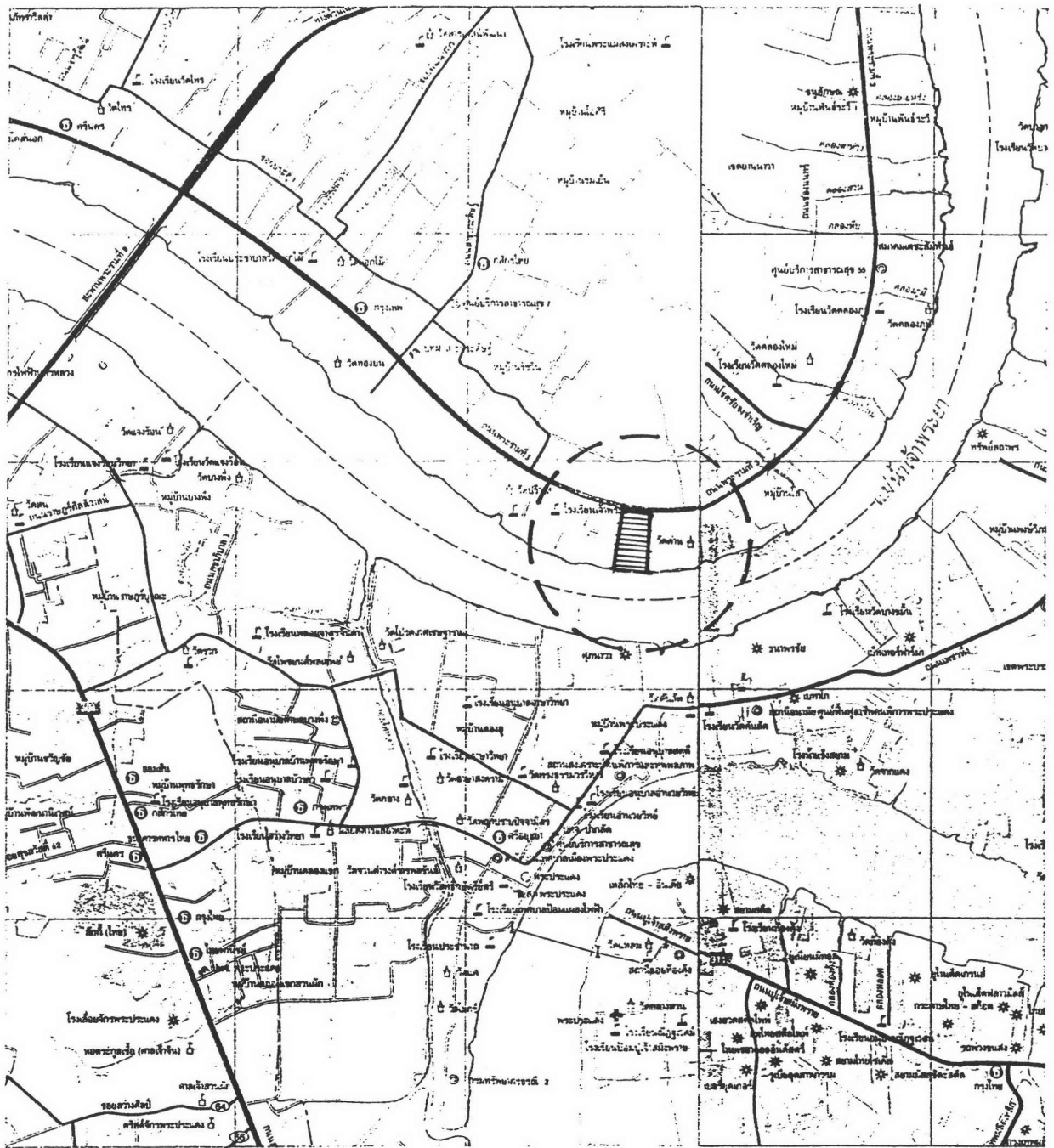


ภาพที่ 5.5 โครงการ ศรีทศสิทธิ์ มารีน่า

ตารางที่ 5.5 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ ในเขตเมือง พื้นที่ตอนล่าง ก.ท.ม.
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด ตริทศิณีดี มาริโน

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	3
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	4
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	4
	ความหนาแน่น	4
	สภาพธรรมชาติ	4
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	4
	การจราจร	4
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การกำจัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นและควันพิษ	4
	น้ำเสีย	4
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	4
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	4
		79

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

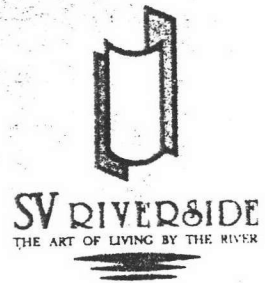
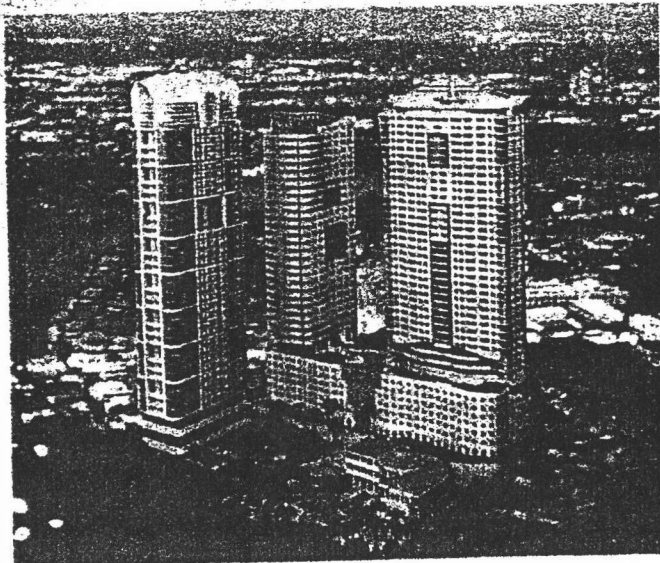
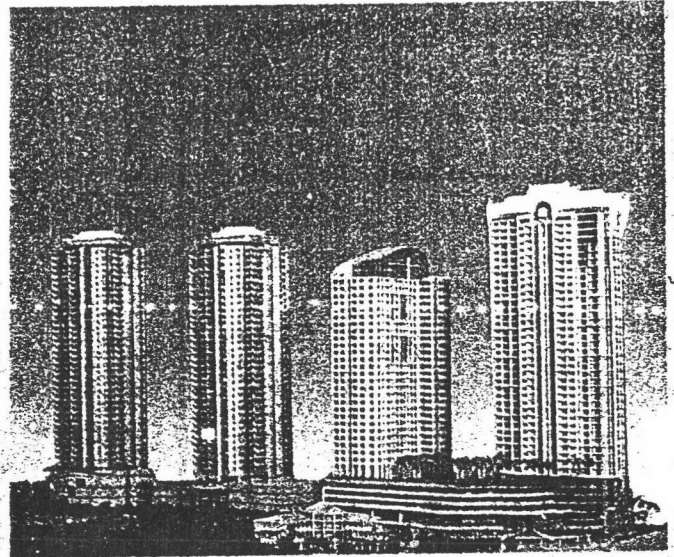
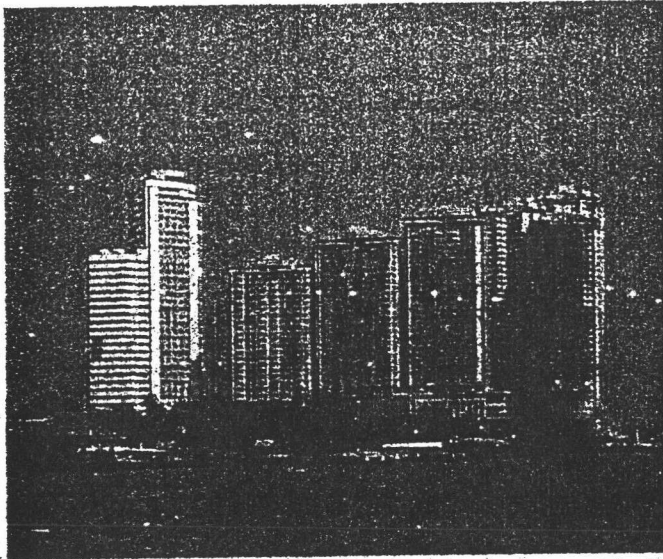


- ถนนทางด่วน
- ถนนผ่านได้ตลอด
- ถนนซอย
- ทางหลวงสายประธาน, ทางหลวงสายรอง
- ทางรถไฟชนิดทางคู่
- ทางรถไฟชนิดทางเดี่ยว
- สายไฟแรงสูง
- แนวแบ่งเขตจังหวัด
- แนวแบ่งเขตอำเภอ
- แม่น้ำ, ลำคลอง, คู
- สะพาน

- กระทรวง, ที่ทำการ, ที่ว่าการเขต
- สถานีตำรวจ, โรงพยาบาล, โรงเรียน
- ที่ทำการประมงโทรเลข (ฝาก - จ่าย)
- วัด, โบสถ์คริสต์, มุสลิม, ศาสนาอื่น
- สถานทูต, โรงแรม, ธนาคาร
- อนุสาวรีย์, อาคารราชการ, เอกชน
- โรงงาน
- บริเวณชุมชนหนาแน่น
- สวนสาธารณะ, สนาม, สวนหรือไร่
- ที่ลุ่ม

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 5.17	แสดง ที่ตั้งโครงการ เอส.วี. จีดี
หน้า 149	ย่านในเขตเมือง พื้นที่ย่านธุรกิจใหม่



ภาพที่ 5.6 โครงการ เอส.วี. ซิตี้

ตารางที่ 5.6 การให้คะแนนผลกระทบของอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ต่อสภาพแวดล้อมเมือง
กลุ่มย่านพื้นที่ ในเขตเมือง พื้นที่ย่านธุรกิจใหม่
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด เอส.วี. ซิตี้

สังคมชุมชน	ความเป็นส่วนตัว	4
	การเปลี่ยนแปลงกิจกรรม	4
	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	4
กายภาพพื้นที่	ราคาที่ดิน	4
	ความหนาแน่น	5
	สภาพธรรมชาติ	4
	พื้นที่ว่างริมแม่น้ำ	4
	รูปแบบลักษณะอาคาร	4
	การจราจร	4
	ถนน	4
ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ท่อระบายน้ำ	4
	ไฟฟ้า	4
	ประปา	4
	โทรศัพท์	4
	การกำจัดขยะ	4
สิ่งแวดล้อม	เสียงรบกวน	4
	ฝุ่นและควันพิษ	4
	น้ำเสีย	4
ผังเมือง	ทัศนียภาพเมือง	4
	รูปแบบอาคารริมน้ำ	4
		81

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

สะพาน ปทุมธานี

จ. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

สวน
ธรรมชาติ
จ. ปากเกร็ด

สะพาน พระบึงเกล้า

จ. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กุสุม

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

เกาะรัตนโกสินทร์

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

C. B. D.

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9

บางกระบือ

จ. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่	5, 18	แสดง	ผลกระทบของโครงการในแต่ละพื้นที่ที่กระทำต่อเมือง
หน้า	152		

ดังจะเห็นได้ว่าในแต่ละย่านจะมีความแตกต่างของผลกระทบที่เกิดขึ้นกับเมืองในแบบที่ต่างกันเนื่องมาจากสภาพภูมิทัศน์ที่แตกต่างกันจึงจะได้ยกตัวอย่าง พื้นที่ย่านบริเวณใกล้เคียงกับเขต CBD ของเมือง มาสรุปประเด็นการวิเคราะห์ถึงผลกระทบในระดับย่านให้ผลชัดเจนยิ่งขึ้นกว่า เพราะเนื่องจากในการศึกษาผลกระทบจากโครงการอาคารชุดที่ผ่านมาแล้วนั้นจะเห็นได้ว่าผลกระทบในเชิงลบเพียงด้านเดียวเท่านั้น

วิเคราะห์พื้นที่ย่านในเขตเมือง - ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

สภาพโดยทั่วไปจะพบว่าบริเวณฝั่งธนบุรีจะได้รับผลกระทบที่ค่อนข้างมาก เพราะเนื่องมาจากปัจจัยราคาที่ดินในฝั่งธนบุรีนี้ราคาถูกกว่าในฝั่งตรงข้ามมากประมาณ 30-40 % และมีศักยภาพในการเข้าถึงในเขต C B D ได้ในทันทีทั้งทางรถยนต์และทางเรือโดยสาร และในฝั่งธนบุรียังพบว่ามีมีการขยายตัวเพิ่มของการก่อสร้างทั้งโรงแรม และ โครงการอาคารชุดมากขึ้น จึงทำให้พื้นที่ฝั่งธนบุรี ตรงข้ามกับย่าน C B D และ ถนนเจริญกรุงตอนปลายจะต้องเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพทั่วไปมักจะเป็นที่อยู่อาศัยผสมผสานกับอาคารพาณิชย์อยู่แล้ว และบางส่วนเป็นโกดังสินค้าที่เก่าเสื่อมโทรมอยู่ริมแม่น้ำ พื้นที่เหล่านี้จึงถูกพัฒนาขึ้นเป็นโครงการอาคารชุดโดย ตามที่สำรวจพบในย่านนี้กำลังจะมีโครงการเกิดขึ้น ดังนี้

1. โครงการบ้านเจ้าพระยา
2. โครงการโอเรียนเต็ลสวีท
3. โครงการเจ้าพระยาสาทร

นอกจากนี้ยังจะเกิดขึ้นในย่านที่อยู่บริเวณถนนเจริญกรุงช่วงปลาย ก่อนถึงสะพานกรุงเทพฯอีก คือ

1. โครงการสาทรยูนิคทาวเวอร์
2. โครงการรอยัลเจริญกรุง
3. โครงการบ้านริมแม่น้ำ
4. โครงการซาโตรว์เจ้าพระยา

จะเห็นได้ว่าในย่านพื้นที่ดังกล่าวจะได้รับผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่ชุมชนโดยรอบในระหว่างการก่อสร้างมากด้วยเช่นกัน โดยผลกระทบที่เห็นชัดเกิดขึ้นจากสภาพพื้นที่ทั้งในฝั่งธนบุรี ย่าน ถ.เจริญนคร และ ย่าน ถ.เจริญกรุง ตอนปลายคือ

1) ผลกระทบต่อการจราจร

เนื่องจากพื้นที่ทั้ง 2 แห่งที่จะมีการก่อสร้างเกิดขึ้นเป็นส่วนที่ถนนเล็กและแคบไม่สามารถขยายได้เมื่อโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นมากและล้นแต่เป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยอาศัยมากจะทำให้มีความพลุกพล่านของการจราจรขึ้นอีกมาก

2) ผลกระทบต่อชุมชน

เนื่องจากสภาพอาคารทั่วไปในพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นตึกแถวอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น และบ้านเดี่ยวสูงไม่เกิน 2 ชั้น อยู่หนาแน่นชิดติดกันเมื่อมีโครงการเกิดขึ้นก็มักจะมีการพัฒนาถนนทางเข้าและระบบท่อระบายน้ำใหม่ทำให้พื้นที่เหล่านี้ได้รับการพัฒนาให้มีความเจริญขึ้นและสะดวกสบายขึ้นเช่นกัน แต่ผลเสียที่เกิดขึ้นกับย่านชุมชนที่มีระดับอาคารต่ำกว่า ระดับถนนที่ทำขึ้นก็จะพบกับปัญหาน้ำท่วมขัง

3) แนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงมาขึ้นต่อสภาพพื้นที่

กายภาพของพื้นที่ฝั่งธนบุรี ซึ่งปัจจุบัน เลย์ช่วงสะพานสาครไปจะพบว่า เป็นชุมชนพักอาศัยริมน้ำและโกดังเช่นเดียวกับบริเวณ ถ.เจริญกรุง ดังนั้น ภาพลักษณ์ของกายภาพพื้นที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารขนาดสูงหมด

ดังนั้นจากย่านกรณีศึกษาจะพบว่าผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่เด่นชัดคือจากที่เป็นย่านพักอาศัยจะเปลี่ยนบทบาทในทางผังเมืองเป็นย่านพาณิชยกรรม และอยู่อาศัยหนาแน่นของฝั่งธนบุรี และ ถ.เจริญกรุงเกิดขึ้น และก็จะส่งผลผลักดันกระทบถึงพื้นที่ข้างเคียงต่อไป เช่น พื้นที่ย่านถนนพระรามที่ 3 เลียบกับ แม่น้ำเจ้าพระยาที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่ NEW C B D ของเมืองแล้ว เช่นกัน ดังนั้น แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของแต่ละย่านมักจะเกิดขึ้นจากสภาพเศรษฐกิจเป็นแกนนำแทบทั้งสิ้น