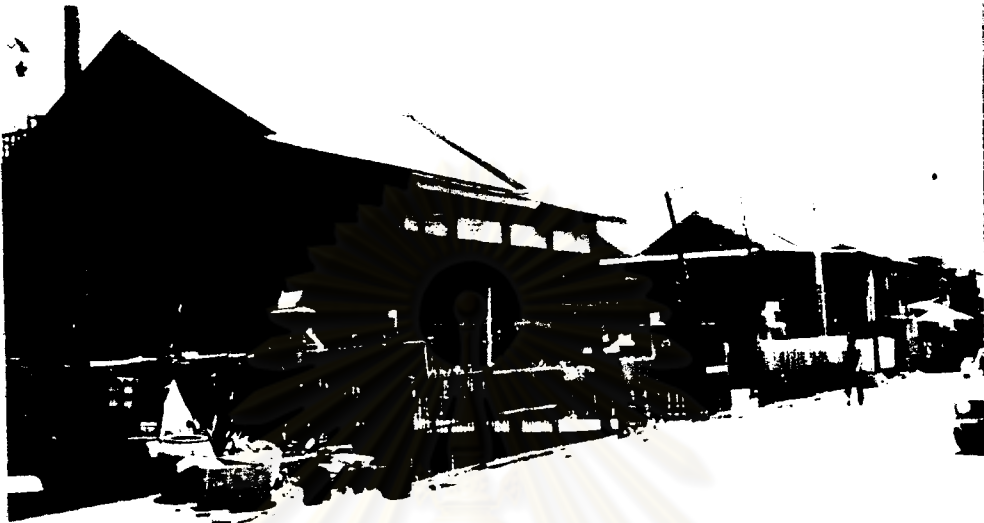


ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของชุมชนดั้งเดิม

ลักษณะดั้งเดิมของบางสี่คือ การมีลักษณะเป็นชุมชนล๊ะเท็นน้ำล๊ะเท็นบก ทั้งนี้เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ราบลุ่มถึงถูกน้ำท่วมทุกปี ๆ ปีละประมาณ 5 เดือน ฉะนั้นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานลักษณะอาคารบ้านเรือนและการดำรงชีวิต จะต้องสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและสามารถปรับตัวไปตามฤดูกาลได้อย่างเหมาะสม รูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมจะมีอาคารบ้านเรือนตั้งอยู่ริมฝั่งคลองล่องพื้นองตลอดความยาวของลำน้ำ อาคารบ้านเรือนโดยทั่วไปจะยกพื้นสูง อาคารห้องแถวไม้ดั้งเดิมส่วนใหญ่จะเป็น 2 ชั้น ชั้นล่างใช้ประกอบการค้าหรือเก็บของ ชั้นบนใช้พักอาศัย แต่เมื่อถึงฤดูน้ำท่วมจะขึ้นไปประกอบการค้าชั้นบน โดยพักอาศัยอยู่ด้านบนหลังชั้นบนจะมีลานหน้าร้านสำหรับใช้ถักรและมิบมโตทอดลงชั้นล่าง ในฤดูน้ำท่วมบริเวณย่านชุมชนเทศบาลจะสร้างทางเท้าไม้ยกพื้นสูงพื้นระดับน้ำท่วมให้ประชาชนใช้สัญจรติดต่อกัน การคมนาคมภายในพื้นที่ส่วนใหญ่จะไปการสัญจรทางน้ำแทนการสัญจรทางบก เนื่องจากถนนและพื้นที่จะถูกน้ำท่วมถึง 3 ใน 4 ของพื้นที่ทั้งหมด สภาพน้ำท่วมเช่นนี้จะเกิดขึ้นเป็นประจำทุกปี ในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนกุมภาพันธ์ จึงมีคำพูดกล่าวถึงตำบลบางสี่ต่างๆ นานา เช่น "ตลาดล่องฤดู" "ข้างล่าง 7 ข้างบน 5" หรือ "ชุมชนล๊ะเท็นน้ำล๊ะเท็นบก" เป็นต้น

เมื่อโครงการขย้ายการคมนาคมหลักของชุมชนเปลี่ยนจากทางน้ำมาเป็นทางบก รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน อาคารบ้านเรือน การใช้ที่ดินและการดำรงชีวิต ก็เริ่มเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับโครงการคมนาคมทางบก กล่าวคือตั้งกล่าวทำให้อาคารพาณิชย์ฝั่งพักอาศัยที่เรียกว่า "ตึกแถว" เข้ามาจับบทบาทกับชุมชนแห่งนี้

ตึกแถวกลุ่มแรกที่เริ่มสร้างขึ้นในชุมชนบางสี่ประมาณปี พ.ศ. 2514 มีจำนวน 4 คูหา สูง 3 ชั้นครึ่ง ตั้งอยู่บนถนนราชภัฏโรจโรจ ริมคลองล่องพื้นอง เทศบาลตำบลล่องพื้นองเป็นผู้สร้างขึ้น เริ่มสร้างต่อเนื่องกันต่อมาในปี พ.ศ. 2515 ริมถนนลำบาบางสี่-ทุ่งคอกอีก 5 คูหา สูง 2 ชั้น ในปี พ.ศ. 2516 เทศบาลตำบลล่องพื้นองได้สร้างตลาดสดใหม่แทนตลาดเก่า



5.1 บ้านพักอาศัย (เดิม) ยกพื้นสูงเพื่อหนีน้ำท่วม

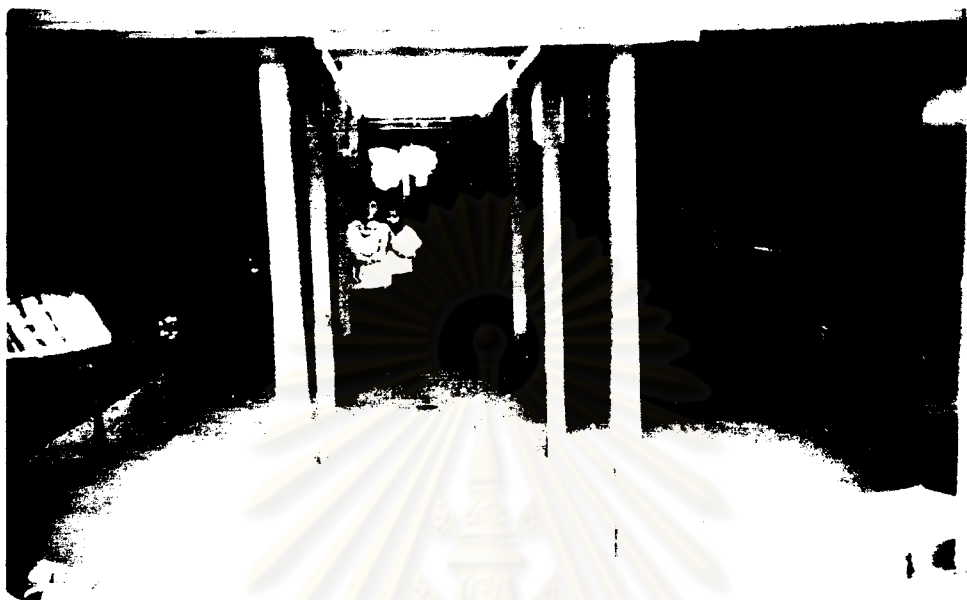




5.3 บ้านโตและขามพักหน้าร้านซึ่งเป็นทางสัญจรในฤดูน้ำท่วม



5.4 การขนย้ายสินค้าลงมาชั้นล่างเมื่อหมดฤดูน้ำท่วม



5.5 ยืนล้างโดยทั่วไปของห้องแถวไม้ มีเสา เสริมพิเศษ เป็นค้ำยันชั่วคราวในระหว่าง
น้ำท่วม สามารถถอดเก็บได้เมื่อต้องการใช้พื้นที่ยืนล้างในฤดูแล้ง



5.6 การจัดเตรียมพื้นที่ยืนล้างสำหรับค้าขาย

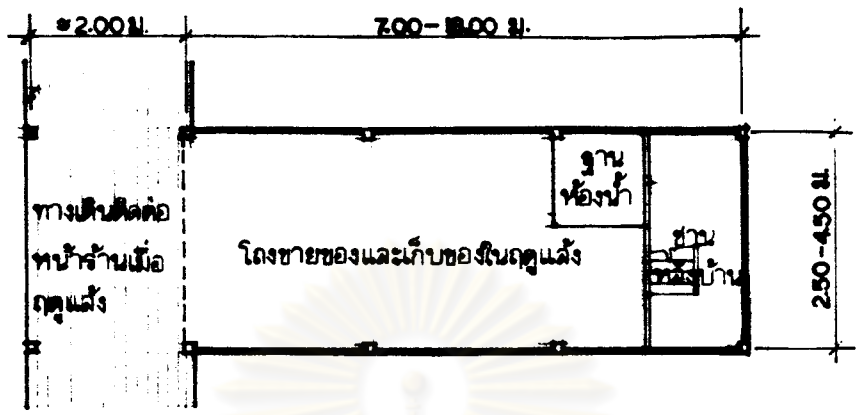


5.7 การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเดิม

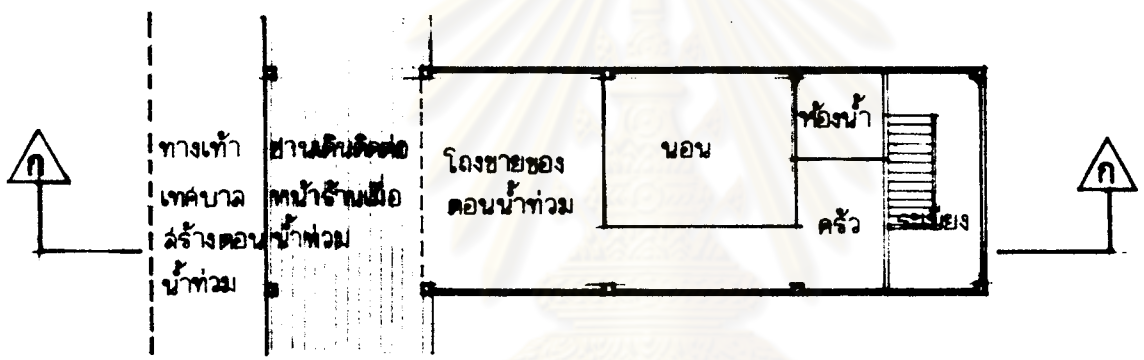


5.8 ห้องแถวไม้เดิม ถมดินยกพื้นชั้นล่างให้สูงขึ้นต่อเสาไม้ชั้นมาเพื่อขยับพื้นชั้นบน

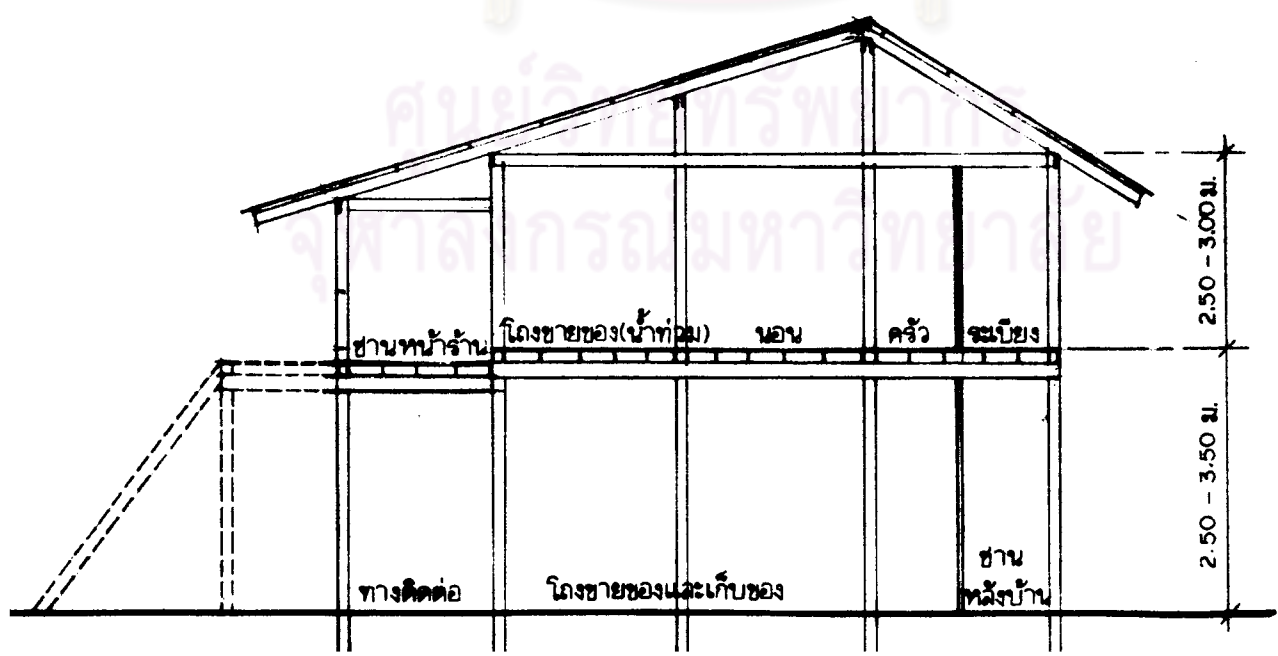
การใช้พื้นที่โดยทั่วไปของห้องแถวไม้ (พาณิชยกรรม + อาศัย)



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน





คู่มือทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.9 ตึกแถวรุ่นแรก 3 ชั้น 4 คูหา สร้างประมาณปี พ.ศ. 2514 ริมถนนราชวิถีเจริญ

ต่อมาได้สร้างคูหาอื่นๆ เพิ่มเติม



5.10 ตึกแถวรุ่นที่ 2 สร้างประมาณปี พ.ศ. 2519 สูง 2 ชั้น 5 คูหา อยู่ริมถนนสาย บางลี่ - ห้วยคอก



5.11 ตึกแถวรุ่นที่ 3 สร้างรอบตลาดสดเทศบาล สร้างแล้วเสร็จ ปี พ.ศ. 2516



5.12 / 5.13 รูปร่างลักษณะของตึกแถวโดยทั่วไปที่สร้างขึ้นประมาณปี พ.ศ. 2519
ถึงปัจจุบัน

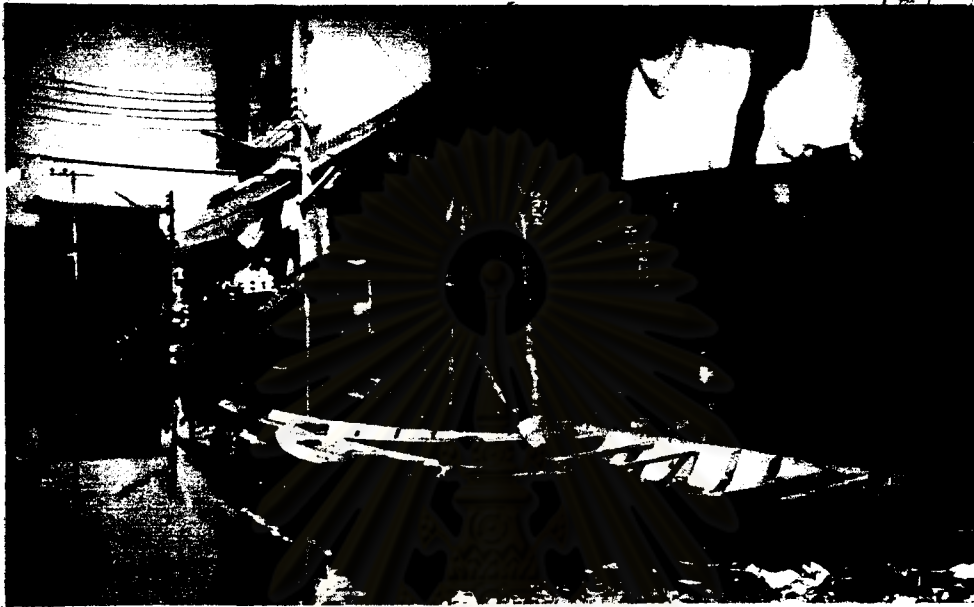
ในพื้นที่โดยรอบอาคารเดิมทั้งหมดทั้ง พร้อมทั้งสร้างตึกแถวชั้นรอบบริเวณตลาดสดอีก 20 กว่าคูหา ลักษณะของตึกแถวก็เหมือนกับตึกแถวทั่วไป แต่มีข้อที่น่าสังเกตดังนี้ ตึกแถวที่สร้างในช่วงแรก พ.ศ. 2514-2516 พื้นชั้นล่างยังอยู่ติดดินสูงจากระดับผิวถนนเล็กน้อย แต่ไม่พ้นระดับน้ำท่วม ตึกแถวที่สร้างในช่วงหลังคือประมาณปี พ.ศ. 2519 เป็นต้นมา เริ่มยกระดับพื้นชั้นล่าง เพื่อให้พ้นระดับน้ำท่วม ดังนั้นระดับพื้นชั้นล่างจึงสูงประมาณ 1.50-2.00 เมตร จากระดับผิวถนน ต้องทำบันไดจากทางเท้าขึ้นไปยังพื้นชั้นล่าง หลังปี พ.ศ. 2519 เป็นต้นมา ตึกแถวเริ่มสร้างขึ้นในย่านชุมชนมากขึ้น และปลูกสร้างอย่างกระจัดกระจาย เพราะเอกชนปลูกสร้างในที่ดินของตนเอง ปี พ.ศ. 2520 มีการดำเนินการสร้างตึกแถวจำนวน 70 กว่าคูหา พร้อมทั้งโรงพยาบาลนคร และสถานีขนส่งเพื่อเป็นศูนย์กลางการค้าของชุมชน ใต้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่และสร้างตึกแถวบางส่วนไปแล้ว แต่เนื่องจากขาดกำลังซื้อ จึงทำให้การดำเนินการก่อสร้างหยุดชะงัก และคาดว่าจะต้องล้มเลิกโครงการ ที่ดินที่จัดสร้างศูนย์กลางการค้าเป็นของเทศบาล และให้เอกชนเช่าที่ดินดำเนินการ

สำหรับที่ดินที่ใช้ในการสร้างตึกแถว จะอยู่ในบริเวณย่านชุมชนและส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่เทศบาลถือครอง การสร้างตึกแถวในชุมชนบางลุ่มจะปลูกสร้างในบริเวณที่เคยมีอาคารบ้านเรือนปลูกสร้างอยู่เดิม เมื่ออาคารเดิมชำรุดทรุดโทรมก็รื้อแล้วสร้างตึกแถวขึ้นแทนที่ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้จำนวนอาคารบ้านเรือนและประชาชนไม่ได้เพิ่มขึ้นตามจำนวนตึกแถว ทั้งนี้เพราะผู้ที่อยู่ในตึกแถวจะเป็นผู้ที่เคยอยู่มาก่อนในพื้นที่นั้น หรือถ้าเข้ามาอยู่ใหม่ก็จะเป็นคนภายในพื้นที่เทศบาลตำบล ล่องหน่องเป็นส่วนใหญ่

1. การใช้พื้นที่ของตึกแถว

การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของตึกแถวมีลักษณะเหมือนกับตึกแถวโดยทั่วไปในกรุงเทพมหานคร โดยใช้ประกอบการค้าและพักอาศัยควบคู่กันไป มีลักษณะเป็นอาคารเอนกประสงค์ พอจะแบ่งได้ดังนี้

วิวัฒนาการป้องกันน้ำท่วมของอาคารแถว



5.14 ห้องแถวไม้ดั้งเดิม สามารถใช้ได้ทั้งชั้นบนและชั้นล่าง มีบันไดพาดขึ้นชานหน้าอาคาร
ชั้นบน บันไดและชานหน้าอาคารใช้ เป็นทางสัญจรในฤดูน้ำท่วม



5.15 ตึกแถวรุ่นใหม่ (2519) จะถมพื้นชั้นล่างให้สูง แล้วทำบันไดถาวรจากถนนขึ้นไปฝั่ง



- 5.16 การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงของตึกแถวที่สร้างในยุคแรก เพื่อให้พ้นจากถุนน้ำท่วม และเพื่อการระบายน้ำ เนื่องจากเทศบาลได้ขุดระดับถนนและท่อระบายน้ำ ล้ำธารณสูงชัน โดยยอมเสียพื้นที่ชั้นล่างเดิมซึ่งอยู่ต่ำกว่าระดับถนน ดัดแปลงชั้นล่าง เดิมเป็นพื้นที่ชั้นล่าง แล้วต่อเติมโครงสร้างเพิ่มขึ้นที่ล่องชั้นใหม่



- 5.17 / 5.18 บริเวณที่สร้างศูนย์การค้าติดแถวจำนวน 76 คูหา จะสังเกตว่าได้ยกระดับถนนไว้สูงมาก (ภาพบน) และตึกแถวจริงในภาพล่าง เพราะขาดกำลังซื้อและอาจต้องล้มโครงการในที่สุด

อำเภอสองพี่น้อง

1. ตำบลหนองบ่อ
2. " บ่อสุพรรณ
3. " คูร์สำราญ
4. " ท่งคอก
5. " หัวโพธิ์
6. " สองพี่น้อง
7. " เนิมพระปราง
8. " บางพลับ
9. " ตมศาล
10. " บางเลน
11. " บ้านกุ่ม
12. " บางตะเคียน
13. " บ้านช้าง
14. " บางตาเถร

อำเภออู่ทอง

1. ตำบลบ้านโฮ่ง
2. " หลับปลาไหล
3. " ดอนคา
4. " หนองโอ่ง
5. " อู่ทอง
6. " เจริญ
7. " ชะเอมสามพัน
8. " บึงทะเลาย
9. " บ้านดอน
10. " สระขายโล่ม
11. " ดอนมะเกลือ

อำเภอบางปลาม้า

1. ตำบลวังน้ำเย็น
2. " วัดโบสถ์
3. " มะขามล้ม
4. " บางปลาม้า
5. " บ้านแหลม
6. " บางใหญ่
7. " โศกคราม
8. " มะค่า
9. " กฤษณา
10. " ชะเอมใหญ่
11. " อังครักษ์
12. " ไผ่ทองดิน
13. " ลำด

อำเภอเมืองสุพรรณบุรี

1. ตำบลคลังสิน
2. " สระแก้ว
3. " คำลาขาว
4. " บ้านกุง
5. " ส่วนแดง
6. " โพธิ์พระยา
7. " บ้านโพธิ์
8. " ดอนโพธิ์ทอง
9. " ดอนกำยาน
10. " พินารแดง
11. " ไร่ใหญ่
12. " ท่าพี่เลี้ยง
13. " หับดีเหล็ก
14. " ส่นระเียบ
15. " ไผ่ขวาง
16. " ทำระหัด
17. " ดอนมะตั้งชัย
18. " ดอนตาล
19. " โศกโคเค่า

อำเภอดอนเจดีย์

1. ตำบลทะเลบก
2. " สระกระโจม
3. " หนองลำทราย
4. " ดอนเจดีย์
5. " ไร่รัต

อำเภอศรีประจันต์

1. ตำบลวังหว้า
2. " บ้านกร่าง
3. " บางงาม
4. " มดแดง
5. " วังน้ำซับ
6. " ศรีประจันต์
7. " วังยาว
8. " ดอนปฐ
9. " ปลาบนา

อำเภอสามชุก

1. ตำบลค้างงาม
2. " หนองหญ้าไทร
3. " หนองโพธิ์
4. " หนองราชวัตร
5. " หนองลิ้นเตา
6. " หนองน้ำพาด

อำเภอสามชุก (ต่อ)

7. ตำบลบ้านสระ
8. " พระเสียว
9. " สามชุก
10. " ย่านยาว
11. " วังลึก

อำเภอเดิมบางนางบวช

1. ตำบลบ่อกรู
2. " ป่าลิ้นแกล
3. " หัวนา
4. " วังศรีราช
5. " หัวเขา
6. " ปากน้ำ
7. " เดิมบาง
8. " เขาพระ
9. " นางบวช
10. " โศกช้าง
11. " ท่งคลี
12. " ยางนอน
13. " เขาหิน

กิ่งอำเภอด่านช้าง

1. ตำบลองค์พระ
2. " หัวขมิ้น
3. " ด่านช้าง
4. " หนองมะค่าโมง

1.1 พื้นที่ชั้นล่าง

ใช้ประกอบการค้าหรืออุตสาหกรรมขนาดเล็ก ด้านหลังเป็นบริเวณครัว-อาหาร หรือเพื่อการอยู่อาศัย โดยใช้ด้านหน้าเป็นทางเข้าออกหลัก เช่น การเข้าออกของลูกค้า แยก ฯลฯ ส่วนด้านหลังจะใช้เป็นทางสำหรับเข้าออกสำรองและเป็นทางสำหรับบริการ เช่น การขนถ่ายขยะ ทางเข้าออกของพนักงานหรือคนที่อาศัยในอาคาร สำหรับที่ว่างซึ่งกำหนดให้ เว้นว่างไว้ 2.00 เมตร ด้านหลังอาคารในตอนแรก มักจะถูกต่อเติมจนบางครั้งต้องอาศัย ทางเข้าออกเฉพาะด้านหน้าเท่านั้น ด้านหลังจะเป็นบริเวณสำหรับประกอบกิจกรรมประจำวัน จริงๆ ของการอยู่อาศัย เช่น การซักล้าง ทำครัว การขนขยะ เป็นต้น

1.2 พื้นที่ชั้นบน

ส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย บางคูหาอาจใช้ทำการค้าหรือเก็บของด้วย และ อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนชั้นของอาคาร ถ้าหากเป็นตึกแถวสูง 3 ชั้นก็อาจใช้อยู่อาศัย ชั้น 3 เพียงชั้นเดียว ชั้น 1 และชั้น 2 อาจใช้ประกอบธุรกิจก็ได้

ปัจจุบันตึกแถวในเขตเทศบาลตำบลสองพี่น้องมีจำนวนความสูงมากที่สุด 4 ชั้น ความจำเป็นในการใช้พื้นที่ชั้นบน เพื่อประกอบธุรกิจยังมีน้อย จึงใช้แต่ชั้นล่างเท่านั้นประกอบ ธุรกิจ ส่วนชั้นบนก็ใช้เป็นที่พักของและอยู่อาศัย

2. ข้อดีและข้อเสียของตึกแถว

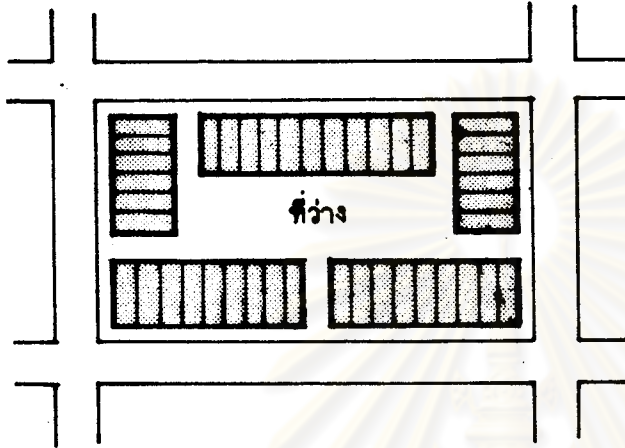
ข้อดีและข้อเสียของตึกแถวเป็นสิ่งที่ควรจะได้มาพิจารณาประกอบการวิเคราะห์ ทั้งนี้เพราะแนวโน้มในอนาคตของชุมชนบางสีจะต้องมีการปลูกสร้างตึกแถวเพิ่มมากขึ้น และเป็นข้อเปรียบเทียบระหว่างตึกแถวกับอาคารเดิมของชุมชนว่ามีข้อ เปรียบและได้เปรียบ อย่างไรบ้าง

2.1 ข้อดี

2.1.1 ประหยัด

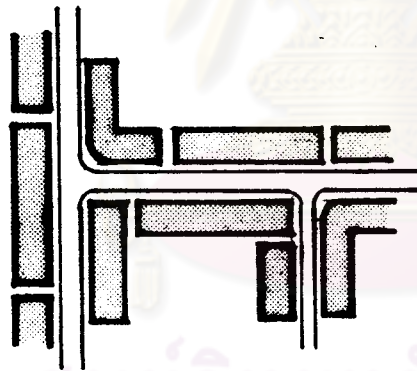
ถ้าเปรียบเทียบกับแถวแถวไม้เดิมของชุมชนบางสี ตึกแถวยังมีราคาต่ำกว่าก่อสร้าง

ตัวอย่างการใช้ที่ดินและการใช้พื้นที่โดยทั่วไปของตึกแถว



การวางผังตึกแถว

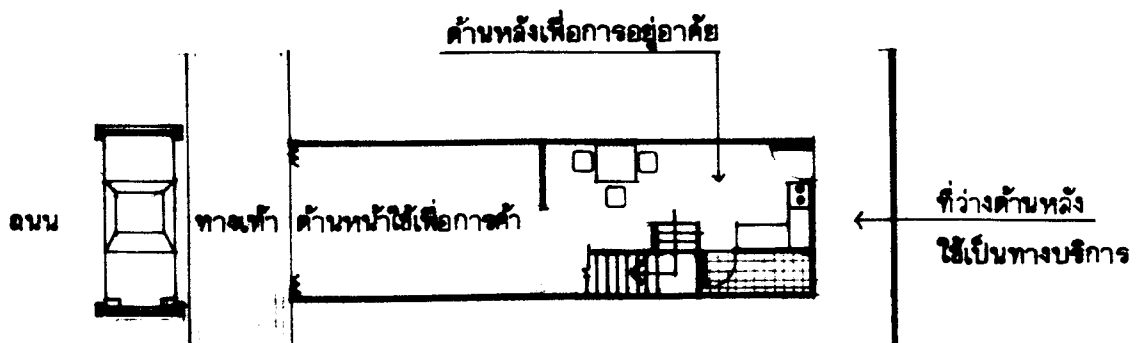
ที่ว่างด้านหลังตึกแถว
แสดงให้เห็นถึงการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า



การขยายตัวของตึกแถว

ตึกแถวทำให้การขยายตัวของเมือง
ไม่กระชับ มีที่ว่างด้านหลังมาก
เป็นลักษณะ RIBBON DEVELOPMENT.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตึกแถวยังเป็นอาคารที่ประหยัด เพราะใช้โครงสร้างแบบง่าย ๆ มีผนังร่วมกัน ใช้ที่ดินไม่มากนัก อายุการใช้งานมีมากกว่าห้องแถวไม้เดิมมาก หากสร้างเป็นจำนวนมากอาจนำขึ้นส่วนสำเร็จรูปมาก่อสร้างก็จะลดต้นทุนค่าก่อสร้างได้มาก

2.1.2 ความง่าย

หากพิจารณาถึงคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ตึกแถวก็แทบไม่มีคุณค่า แต่ความง่าย ก็ทำให้ลดต้นทุนค่าก่อสร้างได้มากพอสมควร เพราะไม่ต้องใช้ช่างฝีมือดีหรือวิทยาการสมัยใหม่ ทำให้การซื้อ-ขายสะดวก สิ่งมีผู้นิยมซื้อและลงทุนสร้างตึกแถวกันมาก

2.1.3 อเนกประสงค์

ตึกแถวสามารถสนองประโยชน์ใช้สอยได้หลายประการ ทั้งทางด้านที่อยู่อาศัย ประกอบธุรกิจและสามารถเลือกซื้อได้หลายแห่งตามความต้องการ

2.1.4 สะดวก

ตึกแถวส่วนมากมักจะปลูกสร้างติดถนน ซึ่งเป็นลักษณะการเจริญเติบโตตามความยาวของถนน (LINEAR GROWTH) ทำให้ได้เปรียบในด้านการคมนาคม และถ้าหากอยู่ในย่านชุมชนด้วยก็ยิ่งเพิ่มความสะดวกสบายมากขึ้น ทั้งทางด้านคมนาคม การประกอบอาชีพ และการซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภค

2.1.5 อบอุ่น-ปลอดภัย

สิ่งจูงใจอีกประการหนึ่งของตึกแถว คือความปลอดภัยมากกว่าบ้านเดี่ยว เพราะตึกแถวจะสร้างติดต่อกันหลายคูหา ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านย่อมมีมากกว่าบ้านเดี่ยว เพราะมีโอกาสพบปะสังสรรค์กันมากกว่า ทางเข้าออกของอาคารมีน้อยกว่าบ้านเดี่ยว ทำให้ปลอดภัยหรือมีความรู้สึกว่าการอบอุ่นและปลอดภัยมากกว่าการที่อยู่แยกกันเป็นหลัง ๆ

2.2 ข้อเสีย

2.2.1 ใช้ที่ดินไม่เหมาะสม

การปลูกสร้างตึกแถวส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่อยู่ติดถนน ทำให้ปิด

แวดล้อมของบริเวณพื้นที่ที่ถูกปิดล้อม นอกจากนี้ยังเป็นการใช้ที่ดินที่สิ้นเปลืองมาก เพราะการเติบโตของตึกแถวมักจะจะเป็นแบบขนานไปตามแนวถนน (RIFOLI DEVELOPMENT) ทำให้ที่ดินที่อยู่ด้านหลังถูกทอดทิ้งและอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในภายหลังได้

2.2.2 เป็นปัญหาในเรื่องย่าน (ZONING)

ทางการผังเมือง Zoning เป็นการกำหนดการใช้ที่ดินให้เกิดความเป็นระเบียบและเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อผลทางด้านจรรยาบรรณ ความหนาแน่น สภาวะแวดล้อม เป็นต้น แต่เมื่อมีการปลูกสร้างตึกแถวขึ้น การกำหนด Zoning ก็จะเป็นไปได้อย่างยาก เพราะบริเวณนั้นจะมีทั้งการพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย ปนกันไป ขาดความเป็นระเบียบและไม่สามารถจำกัดความหนาแน่นของชุมชนได้

2.2.3 ปัญหาด้านการจราจร

ตึกแถวเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาการจราจร เนื่องจากตึกแถวส่วนใหญ่ปลูกสร้างอยู่ริมถนนและมักจะเป็นร้านค้า จึงต้องมีรถยนต์ของลูกค้ามาติดต่อ ทำให้เกิดปัญหาเรื่องจราจร แม้ว่าในเทศบาลแต่ละกำหนดให้มีพื้นที่จอดรถของตึกแถวเอาไว้ก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติที่ปลูกสร้างตึกแถวจะมีวิธีการต่างๆ ที่หลีกเลี่ยงเทศบาลไม่ได้ ฉะนั้นผู้มาติดต่อหรือผู้อยู่อาศัยจะจอดรถไว้ริมถนนหน้าตึกแถว ทำให้ผิวจราจรแคบลงไปกว่าเดิม เป็นสาเหตุที่ทำให้การจราจรติดขัดซึ่งสูญเสียทั้งเวลา เงินทองและสูญเสียภาพลักษณ์ ทั้งยังเป็นการเอาเปรียบสังคมส่วนรวมอีกด้วย

2.2.4 ขาดสุนทรียภาพ

Facade ด้านหน้าของตึกแถวแต่ละห้องจะมีการตกแต่งแตกต่างกันจนน่าเกลียด โดยไม่ได้คำนึงถึงความงามหรือสภาพแวดล้อมข้างเคียง บ้ายโชนดา แผงกันแดดหรือสีสรรคังก็จะดูฉูดฉาด ขาดความงามและความเป็นระเบียบ นอกจากนี้ยังมีการต่อเติมอาคารโดยไม่คำนึงถึงความงาม ความปลอดภัยหรือกฎหมาย เช่นการต่อเติมชั้นบนหลังคาหรือบริเวณที่ว่างด้านหลัง เป็นต้น

2.2.5 ขาดความประณีตในการก่อสร้างและสถาปัตยกรรม

เพราะต้องการประหยัดการลงทุน ดังนั้นตึกแถวส่วนใหญ่จึงขาดความประณีตในการก่อสร้าง ทำให้ปัญหาเกี่ยวกับการแตกร้าวของผนังหรือโครงสร้าง มีอยู่ในด้านต่าง ๆ ก็หยาบขาดความงามทางด้านสถาปัตยกรรม

2.2.6 ปัญหาทางด้านสุขภาพอนามัย

การปลูก เล้าร้างตึกแถวทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญในการลงทุน และต้องปลูกอยู่ริมถนน ปัญหาใหญ่ก็คือการวางอาคารให้ถูกทิศทางแดดลม ไม่สามารถกระทำได้อาคารมีหน้าต่างแคบแต่ลึก ทำให้ขาดแสงธรรมชาติและการระบายอากาศ เพราะสามารถเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้าน คือ ด้านหน้ากับด้านหลังเท่านั้น และเป็นด้านแคบของอาคาร นอกจากนี้ยังมีมลภาวะจากเสียงรถยนต์ ท่อไอเสีย ฝุ่นละอองหรืออื่นๆ และยังขาดเนื้อที่ส่วนที่เป็นที่พักผ่อนกลางแจ้ง เนื่องจากมีเนื้อที่จำกัด สิ่งเหล่านี้ล้วนแต่เป็นปัญหาทางด้านสุขภาพของร่างกายและจิตใจ

2.2.7 ปัญหาทางด้านฮัคคิงภัย

ตึกแถวมักจะถูกติดต่อกันหลายคูหา ที่เว้นว่างระหว่างคูหาและด้านหลังมีน้อย นอกจากนี้ยังมีการตัดแปลงอาคารและการป้องกันภัย โจรกรรมด้วยการสร้างลูกกรงเหล็กดัดปิดกั้นหน้าต่างประตู เมื่อเกิดไฟไหม้ขึ้นก็ทำให้ติดตื้อถึงกันโดยง่าย และบางครั้งผู้อยู่อาศัยภายในอาคารต้องสูญเสียชีวิต เนื่องจากหาทางออกไม่ได้ เพราะถูกปิดกั้นด้วยลูกกรงเหล็กหมด

2.2.8 ท้ายแยกลักษณะ

ตึกแถวที่สร้างขึ้นในชนบทที่กำลังจะกลายเป็นเมือง ย่อมจะทำให้ลักษณะของสถาปัตยกรรม พื้นบ้านดั้งเดิมของท้องถิ่นถูกทำลายลงไปด้วย อาจเกิดจากการสร้างแทนอาคารดั้งเดิมหรือการสร้างตึกแถวปิดล้อมอาคารบ้านเรือน วัด เจดีย์ หรือกำแพงเมืองที่อยู่ในท้องถิ่นนั้น ๆ

3. ผลกระทบของตึกแถวต่อชุมชนบางลำ

จากการศึกษาในบทที่ 4 และข้อดี-ข้อเสียในบทที่ 5 จะเห็นว่าผลกระทบโดยตรงของตึกแถวที่มีต่อชุมชนบางลำ แบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

3.1 ผลกระทบทางด้านกายภาพ (PHYSICAL IMPACT)

3.2 ผลกระทบทางด้านทัศนภาพ (VISUAL IMPACT)

ส่วนผลกระทบในด้านอื่นๆ มีน้อยมากแต่จะนำมาพิจารณาเพื่อประกอบการวางแผนพัฒนาชุมชนบางสีให้ได้ผลสมบูรณ์ยิ่งขึ้นคือ

3.3 ผลกระทบทางด้านสังคม

3.4 ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

3.1 ผลกระทบทางด้านกายภาพ (PHYSICAL IMPACT)

3.1.1 ผลกระทบด้านราคาที่ดิน (ดูแผนก 4.13)

จากการศึกษาในบทที่ 4 จะเห็นว่าตึกแถวไม่ได้เป็นสาเหตุให้เกิดการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เพราะตึกแถวส่วนใหญ่จะสร้างในพื้นที่ที่เคยปลูกสร้างอาคารมาก่อนและอยู่ในย่านชุมชนซึ่งราคาที่ดินราคาสูงอยู่แล้ว สิ่งที่ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ฉะนั้นจะเห็นว่าราคาที่ดินที่อยู่ริมถนนจะมีราคาสูง โดยเฉพาะถนนสายหลักเช่น ลำบางสี-ทุ่งคอก แม้จะอยู่ห่างย่านชุมชนก็ยังมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง ฉะนั้นตึกแถวจึงเป็นเพียงสิ่งที่แสดงให้เห็นว่าที่ดินในบริเวณนั้นมีราคาสูงเท่านั้น

3.1.2 ผลกระทบด้านการขยายตัวของเมือง

การขยายตัวของเทศบาลตำบลสองพี่น้องในช่วง 24 ปี (2497-2521) สามารถวัดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารโดยประมาณได้ดังนี้ ปี พ.ศ. 2497 มีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารทั้งหมดประมาณ 44 เอเคอร์ หรือประมาณร้อยละ 4.23 ของพื้นที่ทั้งหมด ปี พ.ศ. 2510 เพิ่มขึ้นเป็น 56.8 เอเคอร์หรือประมาณร้อยละ 5.46 ของพื้นที่ทั้งหมด ช่วงปี พ.ศ. 2497-2510 เป็นระยะเวลาก่อนที่จะมีตึกแถวปลูกสร้างขึ้นในชุมชนแห่งนี้ ปี พ.ศ. 2521 เป็นช่วงที่ตึกแถวได้เกิดขึ้นในชุมชนแห่งนี้แล้ว ปรากฏว่าการใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเป็น 88.6 เอเคอร์ หรือประมาณร้อยละ 8.51 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนจำนวนอาคารบ้านเรือนในช่วง 9 ปี คือ ปี พ.ศ. 2513-2521 มีจำนวนค่อนข้างคงที่ คือปี พ.ศ. 2513 ก่อนมีการสร้างตึกแถวเกิดขึ้น มีจำนวนอาคารบ้านเรือน 1,503 หลัง ปี พ.ศ. 2514-2515 เริ่มมีการปลูกสร้างตึกแถว

ปี พ.ศ. 2516 เป็นช่วงที่มีการสร้างตึกแถวขึ้นค่อนข้างมาก แต่จำนวนอาคารบ้านเรือนกลับลดลงเหลือเพียง 1,500 หลัง เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของเมืองและจำนวนอาคารบ้านเรือนพอจะสรุปได้ดังนี้

การขยายพื้นที่ปลูกสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้นในช่วง 24 ปี ส่วนใหญ่จะเป็นการสร้างสถาปนาราชการและที่ทำการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ทำการของไปรษณีย์หรือโทรศัพท์ เป็นต้น เช่นในช่วงปี พ.ศ. 2505-2507 มีการสร้างสถานีรถไฟศรีสำราญ ย้ายศูนย์กลางการปกครองส่วนท้องถิ่น จากริมคลองสองที่น้อมมาสร้างใหม่บริเวณริมถนนลำบางสี-ทุ่งคอก หลังปี พ.ศ. 2514 เริ่มมีการสร้างตึกแถวขึ้นในพื้นที่เทศบาลตำบลสองที่น้อม แต่ก็ไม่ได้ทำให้จำนวนอาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นมากนัก ทั้งนี้เพราะตึกแถวจะปลูกสร้างในบริเวณพื้นที่ที่เคยปลูกสร้างอาคารมาก่อนแล้ว รื้อทิ้งเพื่อสร้างตึกแถวแทน การขยายพื้นที่ปลูกสร้างอาคารส่วนใหญ่จะเป็นการขยายเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ชุมชน เช่น สถานที่ทำการของกาไฟฟ้า ไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน ธนาคาร และโรงพยาบาล เป็นต้น จำนวนอาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นน้อยมากบางปีกลับมีจำนวนลดลง

จากเหตุผลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของเมือง ขยายตัวไปตามความเหมาะสมและจำเป็นมากกว่าจะเกิดจากอิทธิพลของตึกแถว โดยเฉพาะการขยายตัวเพื่อให้สอดคล้องกับโครงข่ายการคมนาคมทางบกที่กำลังมีอิทธิพลสำหรับชุมชนแห่งนี้ ส่วนทิศทางการขยายตัวของเมืองก็เป็นไปได้อย่างกว้างขวางมากขึ้น ไม่จำเป็นต้องขยายไปตามลำน้ำเหมือนชุมชนดั้งเดิม

3.1.3 ผลกระทบด้านการใช้ที่ดินภายในชุมชน

จากตารางที่ 4.10 ลักษณะโครงสร้างการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลสองที่น้อม จำนวนเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ดังนี้ คือบริเวณพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย พักอาศัย สถาปนาราชการ สถาปนการศึกษา คำสนัดถาน จุดลำหกรรรม สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ส่วนสาธารณและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละประเภทไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงให้เห็นเด่นชัด แต่จากการสังเกตรูปถ่ายทางอากาศและการ

ตึกแถวชั้น บริเวรพาณิชย์ยกรรมหรือที่พักอาศัยหนาแน่นก็ยังคงอยู่บริเวณตลาดสดและบริเวณข้างเคียงโดยรอบ ประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมากคือสถาบันการปกครอง เพราะได้ย้ายที่ว่าการอำเภอและสถานีตำรวจมาปลูกสร้างชั้นใหม่ กับมีการสร้างสถานีรถไฟศรีสำราญในปี พ.ศ. 2506 จากการสังเกตจะพบว่าลักษณะโครงสร้างการใช้ที่ดินในช่วงก่อนเกิดตึกแถวและหลังจากมีตึกแถวแล้ว ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินมากนัก เพียงแต่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินบางประเภทมากขึ้นเพื่อสนองความเจริญของชุมชน เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ สถาบันการศึกษาหรือธนาคาร เป็นต้น

สิ่งที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในเมืองเกิดจากอิทธิพลของเส้นทางคมนาคมทางบกเป็นส่วนใหญ่ กับมีแรงผลักดันจากฝ่ายบริหารท้องถิ่นและประชาชนในพื้นที่ ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ เพื่อหนีปัญหาน้ำท่วมชุมชน

3.1.4 ผลกระทบต่อเอกลักษณ์ของบางลำ

สภาพดั้งเดิมอันเป็นเอกลักษณ์ของชุมชนบางลำคือ การมีลักษณะเป็นชุมชนละแวกน้ำละแวกบก อาคารบ้านเรือนจะมีรูปแบบที่เหมาะสมและสอดคล้องกับฤดูกาลที่เปลี่ยนไปเป็นรูปแบบเฉพาะตัวของชุมชนที่ไม่เหมือนชุมชนอื่นใดในประเทศไทย

ต่อมาได้มีการรื้ออาคารเดิมที่ขรุขระทรุดโทรม แล้วสร้างอาคารเป็นตึกแถวชั้นแทนที่ นับเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคารที่มีผลกระทบต่อลักษณะสถาปัตยกรรมพื้นบ้านของชุมชนแห่งนี้ เพราะตึกแถวจะเป็นอาคารที่ไม่ได้ปรับตัวไปตามฤดูกาล ตึกแถวที่สร้างยุคแรกจะถูกน้ำท่วม ไม่สามารถประกอบการค้าขายชั้นบนได้เหมือนเช่นอาคารห้องแถวไม้ดั้งเดิม ดังนั้นตึกแถวที่สร้างในช่วงหลังปี พ.ศ. 2519 จึงเป็นตึกแถวที่ยกระดับพื้นชั้นล่างสูงถึง 1.50-2.00 เมตร เพื่อให้พ้นจากระดับน้ำท่วม ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารห้องแถวไม้เดิมเห็นว่าการยกระดับให้สูงพ้นจากน้ำท่วมของตึกแถวเป็นสิ่งที่อำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและค้าขาย ประกอบกับทางเทศบาลตำบลลองโขงก็มีนโยบายยกถนน ท่อระบายน้ำให้สูงขึ้น เพื่อให้พ้นจากการถูกน้ำท่วม สิ่งที่ได้ทำทางสร้างอาคารห้องแถวไม้เดิมของตนตามอย่างตึกแถวบ้าง ด้วยการถมที่

ให้สูงขึ้น โดยยอมเสียพื้นที่ชั้นล่างเดิมไป แต่ก็ต่อโครงสร้างให้สูงขึ้นเพิ่มขึ้น 2 หรือ 3 ตามแต่ต้องการ ลักษณะดังกล่าวจะทำให้อาคารที่ตนอยู่อาศัยพ้นจากการถูกน้ำท่วม และไม่จำเป็นต้องขนย้ายสินค้าขึ้นไปขายชั้นบนอีก จากลักษณะดังกล่าวข้างต้นทำให้ลักษณะของอาคารบ้านเรือนในชุมชนบางสี เริ่มสลับกันว่าขายขาดระเบียบ มีทั้งอาคารบ้านเรือนแบบดั้งเดิม อาคารที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ และตึกแถว สถาภูมิประเทศก็ได้รับการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง เพื่อให้พ้นจากน้ำท่วมและสอดคล้องกับเส้นทางคมนาคมทางบก ดังนั้นสภาพของชุมชนที่เมื่อถึงฤดูน้ำท่วม จะมีน้ำ ฉะนั้นองไปเกือบทั้งพื้นที่ การสัญจรใช้เรือแทนรถ การประกอบอาชีพค้าขาย ก็จะย้ายขึ้นไปชั้นบน ใช้ย่านหน้าร้านเป็นทางสัญจรติดต่อกัน เทศบาลก็จะทำทางเท้าเป็นไม้ยกพื้นสูงให้ประชาชนใช้สัญจร เป็นสภาพของชุมชนดั้งเดิมที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของชุมชนแห่งนี้จริงๆ

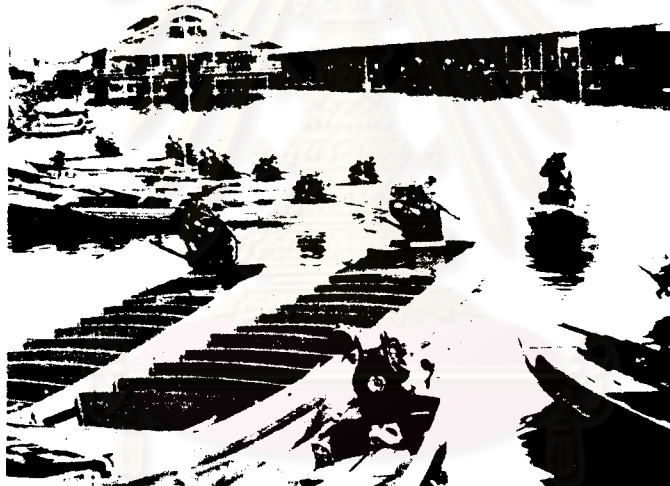
ปัจจุบันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะทำให้สามารถสัญจรด้วยรถได้ทุกฤดูกาล น้ำจะท่วมอาคารบ้านเรือนและพื้นที่บางส่วนเท่านั้น ส่วนที่ได้รับการปรับปรุงให้สูงขึ้นจะไม่ถูกน้ำท่วมอีกต่อไป และคาดว่าในอนาคตแนวโน้มนี้จะพัฒนาปรับปรุงชุมชนเพื่อให้พ้นจากน้ำท่วมจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ฉะนั้นจึงพอสรุปได้ว่าตึกแถวเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อเอกลักษณ์ของชุมชนบางสี เพราะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสถาปัตยกรรมพื้นบ้านดั้งเดิม กับมีส่วนจูงใจให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศของชุมชนด้วย

3.2 ผลกระทบทางด้านทัศนภาพ (VISUAL IMPACT)

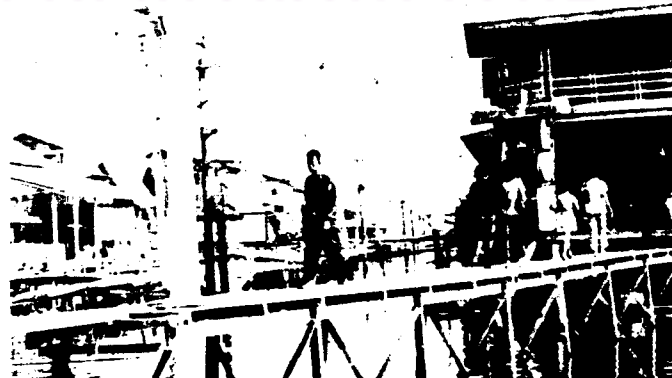
ลักษณะทางกายภาพเป็นสิ่งที่มองเห็นได้ การที่ตึกแถวเป็นสาเหตุทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะของสถาปัตยกรรมพื้นบ้านดั้งเดิมของชุมชน ย่อมทำให้เกิดผลกระทบทางด้านทัศนภาพตัวอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะการเปลี่ยนแปลงลักษณะของสถาปัตยกรรมพื้นบ้านดั้งเดิม ซึ่งเคยเป็นลักษณะเฉพาะตัวของชุมชนแห่งนี้ อันเป็นสิ่งดึงดูดความสนใจของผู้ที่ได้พบเห็น โดยเฉพาะความแตกต่างของชุมชนในช่วงเวลาน้ำท่วมกับน้ำไม่ท่วม รูปแบบของอาคารที่สอดคล้องกับฤดูกาล เป็นสิ่งที่เห็นแล้วจะประทับใจและอยู่ในความทรงจำ เพราะไม่มีชุมชนอื่นจะมี



5.19 บริเวณที่จอดรถโดยสารหน้าตลาดสดเก่า ในฤดูแล้ง



5.20 บริเวณที่จอดรถโดยสารหน้าตลาดสดเก่า ในฤดูน้ำท่วม





5.22 อาคารตลาดสด เต็มซึ่งทอดโทรมมาก



5.23 ห้องแถวไม้เต็มบริเวณตลาดสด





5.25 หักคั่นภาพบริเวณย่านชุมชนเดิมในช่องฤดูน้ำท่วม



แต่เมื่อมีตึกแถวเกิดขึ้น ทำให้สุนทรียภาพจากการพบเห็น เริ่มเสื่อมคุณค่าลง เพราะตึกแถวเป็นสถาปัตยกรรมที่ด้อยคุณค่าและจะหาตัวใหม่ก็ได้ในประเทศไทย ขาดความตื่นตาตื่นใจที่จะมองดู ความประทับใจเริ่มเสื่อมถอย ถึงเหล่านักวิ่งมีสำเหตุจากผลกระทบทางทัศนภาพของตึกแถว

3.3 ผลกระทบทางด้านสังคม

ปัญหาทางสังคมที่จะนำมาพิจารณาคือประชากร จากข้อมูลประชากรในบทที่ 4 จะเห็นว่าไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาก่อนหรือหลังที่เกิดตึกแถวขึ้นในชุมชนบางลำ ลักษณะประชากร จำนวนประชากร การเคลื่อนย้ายประชากร ฯลฯ มีลักษณะคล้ายคลึงกัน การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ มีอัตราเฉลี่ยไม่ถึงร้อยละ 1 เป็นอัตราการเพิ่มที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อจำนวนประชากรมีการเพิ่มขึ้น ย่อมทำให้ปัญหาด้านอื่นๆ ลดน้อยตามไปด้วย เช่น การศึกษา การสาธารณสุข-สาธารณสุขการ เป็นต้น ทั้งยังช่วยลดปัญหาทางด้านสังคมด้านอื่นๆ ด้วย ขณะเดียวกันเมื่อจำนวนประชากรมีอัตราการเพิ่มน้อยจะทำให้จำนวนอาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นน้อยตามไปด้วย จึงเห็นว่าตึกแถวไม่ได้ทำให้เกิดผลกระทบทางด้านสังคมเพิ่มขึ้นมากกว่าอาคารห้องแถวไม่ถึง

3.4 ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจของชุมชนบางลำ เป็นชุมชนเกษตรกรรมมาตั้งแต่เริ่มแรกก่อตั้งชุมชน ปัจจุบันรายได้หลักของชุมชนก็ยังคงเป็นการเกษตรกรรม โดยมีประชากรประกอบอาชีพทางด้านเกษตรถึงประมาณร้อยละ 85 จะประกอบอาชีพค้าขายก็เฉพาะประชาชนที่อยู่บริเวณย่านชุมชนเท่านั้น

ตึกแถวที่ปลูกสร้างในชุมชนแห่งนี้ ส่วนใหญ่จะสร้างในบริเวณที่เคยเป็นอาคารห้องแถวไม้ที่เคยประกอบการค้าและอยู่อาศัยมาก่อน ผู้ที่อยู่อาศัยในตึกแถวส่วนใหญ่ก็จะเป็นประชากรในพื้นที่ การลงทุนสร้างตึกแถวในลักษณะเป็นศูนย์การค้าที่มีตึกแถวถึง 76 คูหาของเอกชนต้องหยุดยั้ง ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพราะขาดกำลังซื้อ เป็นข้อ

ทั้งนี้เพราะกิจกรรมหรือการลงทุนที่จะเกิดขึ้นในชุมชนบางสิ่งจะต้องเป็นกิจกรรมที่สามารถดึงตัวผลประโยชน์จากประชากรที่มีรายได้จากภาคเกษตรกรรม ด้วยลักษณะเศรษฐกิจและการขาดแคลนทรัพยากรทางด้านอุตสาหกรรมจึงทำให้ขาดแคลนการลงทุนขนาดใหญ่ อัตราการเพิ่มของประชากรก็จะเป็นไปอย่างช้าๆ โดยทั่วไปจะเห็นว่าตึกแถวไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างทางเศรษฐกิจของชุมชน โครงสร้างทางเศรษฐกิจของชุมชนก็ยังมีลักษณะเหมือนเดิมทั้งก่อนที่จะมีตึกแถว และหลังจากมีตึกแถวเกิดขึ้นแล้ว คือเป็นโครงสร้างเศรษฐกิจที่มีรายได้หลักจากการเกษตรกรรม

แต่หากจะพิจารณาในรายละเอียด ตึกแถวอาจมีผลกระทบในด้านการประกอบอาชีพของประชากรในพื้นที่อยู่บ้าง เพราะตึกแถวทำให้เกิดการตื่นตัวในการปลูกสร้างอาคารยังเป็นแบบอย่างให้อาคารห้องแถวไม้ ดิมปรับปรุงซ่อมแซมตาม จึงทำให้เกิดร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นจำนวน 7 ร้าน จากชุมชนดั้งเดิมที่ไม่มีร้านจำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง กับเพิ่มอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ทำให้เกิดการสร้างงาน แต่ยังมีจำนวนน้อยจนไม่ทำให้มีการอพยพแรงงานเข้ามาในพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีส่วนเพิ่มรายได้ให้กับเทศบาลตำบลสองพี่น้องในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาตหรือในกรณีที่ปลูกสร้างในที่ดินที่เทศบาลถือครอง ก็สามารถเก็บค่าเช่าหรือค่าเช่าเข้ามาเป็นผลประโยชน์ของเทศบาล แต่ปีรายได้เล็กน้อยเพราะจำนวนตึกแถวที่ปลูกสร้างในที่ดินของเทศบาลแม้จะมีจำนวนมากที่สุดในชุมชน แต่มีจำนวนไม่ถึง 50 คูหา รายได้ส่วนใหญ่ของเทศบาลจะได้จากภาษีอากรและเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ฉะนั้นจะเห็นว่าแม้ตึกแถวจะมีผลกระทบในทางเศรษฐกิจบ้าง แต่เป็นผลกระทบที่ไม่มีอิทธิพลมากพอที่จะเปลี่ยนโครงสร้างทางเศรษฐกิจของชุมชนสองพี่น้อง เพียงแต่มีผลให้เกิดกิจกรรมทางราชการบ้างประเภทกับทำให้สถาบันบริหารส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย

นอกจากพิจารณาผลกระทบของตึกแถวที่มีต่อชุมชนบางสิ่ง ผลดี-ผลเสียของตึกแถวเพื่อให้การวางแผนพัฒนาชุมชนสองพี่น้องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงปัญหาในด้านต่างๆ ของชุมชนเทศบาลสองพี่น้องด้วย คือ

4. ปัญหาในการใช้ที่ดินบริเวณย่านชุมชน

4.1 การขายที่ดินและการก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่ขาดความเป็นระเบียบ เพราะไม่มีเทศบัญญัติควบคุมมาตั้งแต่ต้น

4.2 การแบ่งแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดินไม่มีข้อกำหนดแน่นอน บางแปลงแคบเกินไป ทำให้อาคารขับตัวออกไปทางด้านยาว (ลึก)

4.3 อาคารพาณิชย์สร้างอย่างแออัดและหนาแน่น หลังอาคารส่วนใหญ่ไม่มี รั้วระหว่างอาคารหรือทิวซอยคั่นกลาง หากเกิดอัคคีภัยจะทำให้ยากแก่การป้องกันและดับเพลิง เพราะไฟจะลุกลามได้ง่ายกว่าอาคารที่มีระยะห่างระหว่างอาคาร อาคารส่วนใหญ่มักจะก่อสร้างผิดเทศบัญญัติ

4.4 บริเวณมุมเลี้ยงของถนนจะมีอาคารสร้างปิดบังมุม ทำให้การขับขี่รถยนต์เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย เพราะมองไม่เห็นรถยนต์คันอื่นซึ่งจะเลี้ยวหรือวิ่งตรงไป

4.5 ปัจจุบันการใช้พื้นที่คลองล่องที่นอังก่อให้เกิดปัญหา เพราะมีการสร้างอาคารบางประเภทยื่นลงไปในคลอง ทำให้ไม่สะดวกในการเดินเรือหรือจอดเรือริมคลอง ทั้งยังมีการวางสิ่งของ กะกะตลอดแนวถนนริมคลอง

4.6 ปัจจุบันเทศบาลมีการถมพื้นที่เพื่อยกระดับถนน ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่อาคารและบริเวณข้างเคียง

5. ปัญหาด้านการจราจรและการขนส่งในย่านชุมชน

5.1 ถนนและซอยบางสายยังคับแคบ บางแห่งไม่มีทางเท้า ทำให้ไม่สะดวกในการจราจร จึงควรกำหนดให้ถนนบางสายเดินรถทางเดียว

5.2 เนื่องจากยังไม่มีข้อกำหนดที่จอดรถที่เหมาะสม การจอดรถจึงยังไม่มีระเบียบ ประกอบกับผิวจราจรคับแคบ ทำให้การจราจรยังไม่เกิดประสิทธิภาพเท่าที่ควร

5.3 ถนนส่วนใหญ่ไม่มีทางเท้า ทำให้ไม่สะดวกและปลอดภัยแก่ผู้เดินเท้า

5.4 มุมเสี้ยวถนนส่วนใหญ่เป็นมุมฉาก และจะปลูกสร้างอาคารติดมุมถนน ทำให้มุมมองสำหรับผู้ขับขี่รถยนต์ยานแคว อาจทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

5.5 มีรถบรรทุกขนาดใหญ่ เข้าออกอยู่ ล้อม แรงแล้นละเอนจากรถอาจทำให้ความเสียหายให้กับอาคารเก่าและถนนภายในชุมชน และอาจเกิดอันตรายแก่การสัญจรของประชาชนในชุมชน

6. การบริการภายในชุมชน

6.1 การระบายน้ำบริเวณย่านชุมชนยังไม่ทั่วถึงและเหมาะสม ท่อระบายน้ำใช้ได้ดีเฉพาะฤดูแล้งเท่านั้น ส่วนฤดูน้ำไม่สามารถใช้การได้เพราะอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำท่วม และยังมีไม่ทั่วถึงทำให้บางพื้นที่ที่ไม่มีท่อระบายน้ำเกิดปัญหาน้ำขัง

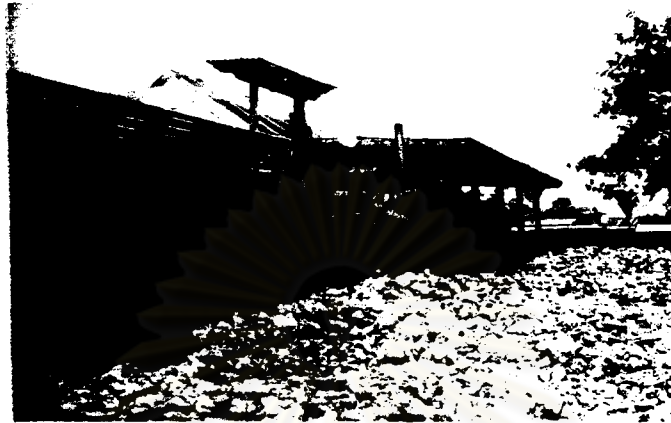
6.2 การบริการประปา-ไฟฟ้า ยังไม่ทั่วถึงทั้งชุมชน ผู้ที่อยู่ห่างไกลย่านชุมชนไม่มีไฟฟ้าใช้ และขาดน้ำสะอาดบริโภค

6.3 ขาดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ฯลฯ

6.4 ภูมิสถาปัตยกรรมของชุมชนยังขาดความร่มรื่น ภูมิทัศน์ชุมชนและทัศนภาพของชุมชนยังขาดความงามอย่างเหมาะสมตามสภาพท้องถิ่น

6.5 ท่าเรือและบริเวณริมคลองสองพี่น้องควรได้รับการปรับปรุง เพื่อสนองประโยชน์ใช้สอยอย่างเหมาะสมแก่ชุมชน

จากการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบของตึกแถวที่มีต่อชุมชนบางสี่ สรุปลได้ว่าผลกระทบโดยตรงคือผลกระทบทางด้านกายภาพและทัศนภาพ เพราะตึกแถวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารบ้านเรือนดั้งเดิม ซึ่งเป็นเหตุให้ทัศนภาพดั้งเดิมของชุมชนเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย นอกจากนี้อิทธิพลจากโครงการขยับการคมนาคมทางบกและความต้องการของผู้บริหารและประชาชนในพื้นที่ที่ต้องการหนีสภาพจากชุมชนที่ถูกน้ำท่วม จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศ เช่นการถมที่เพื่อยกระดับถนน อาคารบ้านเรือน ทำให้สภาพ



5.27 การถมถนนป้องกันน้ำท่วมตามโครงการของเทศบาลซึ่งกรมบริเวณถนนราษฎร์ดำรงค์ มีผลต่อ
ความเปลี่ยนแปลงก็คือ

- การคมนาคมสามารถใช้ได้ตลอดทั้งปี เพราะน้ำไม่ท่วมถนนทำให้การขนส่งทางรถยนต์
มีผลมากขึ้น
- ระดับถนนสูงกว่าระดับพื้นบ้านชั้นล่างมีผลให้น้ำท่วมชั้นล่างและน้ำจากถนนไหลเข้าสู่อำเภอ
- การถมพื้นชั้นล่างเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา น้ำท่วมและยัง จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
น้อยลง 30-45 %
- เกิดความไม่เป็นระเบียบจากการถมดิน เพราะปัญหาทางลงทุนซื้อดินมาถมจึงทำให้
อาคารบางหลังเกิดน้ำท่วมขัง ซึ่งจะเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคได้ เพราะไม่มีการระบาย
- ผลจากการถมถนนจะทำให้ที่ดินอยู่ติดถนนถมสูงอยู่ตลอดแนว ส่วนที่ดินที่อยู่ส่วนถัดมา
จะต่ำและมีน้ำท่วมขัง



- 5.28 การรณนราชภูริณจะมีผลที่เกดขึ้นคือ สามารถใช้รถยนต์ขนส่งสินค้าได้ตลอดทั้งปี สามารถขนถ่ายสินค้าได้โดยตรงนี้ทำวไม่ถึง

บริเวณตลาดสดและอาคารพาณิชย์ระดับพื้นชั้นล่างต่ำกว่าระดับถนนมากจึงทำให้หน้าท่าวม บริเวณเหล่านี้ได้ การที่จะแก้ปัญหโดยการถมดินนั้นจะเป็นการสูญเสยอย่างมากทั้งการลงทุน และการใช้งาน เพราะสภาพอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี และทำให้พื้นที่ชั้นล่างเสย ผลประโยชน์ ในการใช้งาน การเข้า-ออกบริเวณนี้ต้องเปลี่ยนระดับระหว่างถนนกับพื้นที่ใช้ประโยชน์

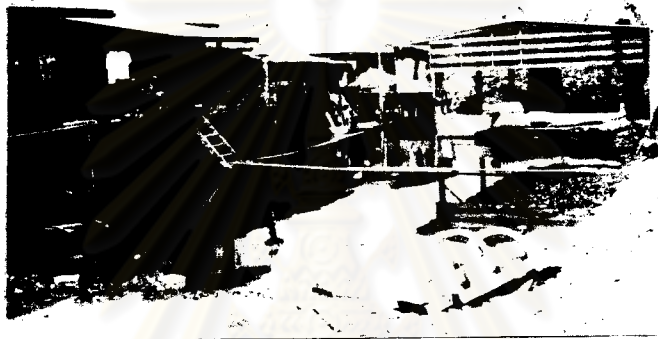


- 5.29 จากภาพถ่าย แสดงให้เห็นพื้นชั้นล่างของอาคารกรมธนารัฐวิศักดิ์ ละมีน้ำขังอยู่ ซึ่งเป็นปัญหาอันหนึ่งที่มีผลมาจากการถมถนน(ขวามือ) ซึ่งเป็นมุมมองที่น้ำเกลียวมาก จากปัญหาอันนี้มีผลตามมาคือ

- เจ้าของบ้านต้องถมพื้นชั้นล่างเพื่อตัดปัญหาจากน้ำท่วม แต่การกระทำเป็นไปลำบากในการถมดิน จะทำให้เกิดช่องว่างระหว่างอาคารกับพื้นดินที่ถม



- 5.30 จากภาพแสดงให้เห็นบริเวณที่อยู่ติดเข้าไปจากถนนมีน้ำท่วมตลอด ซึ่งไม่ได้ถมให้สูงตามระดับถนนและเป็นบริเวณที่อยู่ระหว่างคลองสองฝั่งกับถนนราชวิถีตำรวจการติดต่อดังใช้สะพานไม้ชั่วคราวจากท่าเรือไปยังถนนราชวิถีตำรวจการ

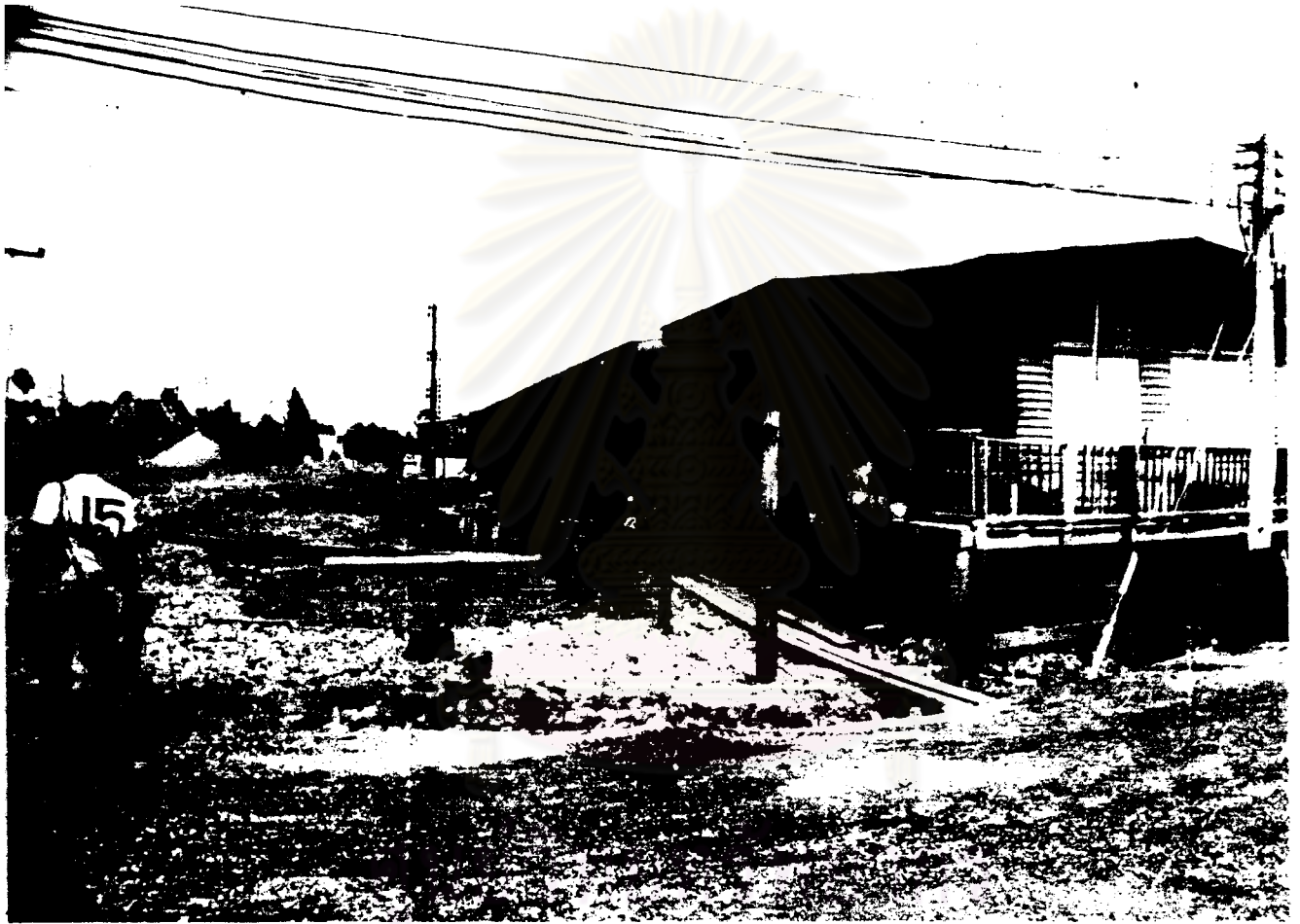


- 5.31 ผลจากการถมถนนศรีสำราญ 1 คู่ จึงทำให้การคมนาคมทางเรือใช้ประโยชน์ได้น้อยจึงใช้สร้างสะพานไม้ข้ามแทน ซึ่งก่อนหน้านี้จะใช้เรือในการเดินทางในระยะทางที่ไกลกว่า
- ภาพล่าง กอผักตบชวาเป็นอันตรายอย่างหนึ่งต่อการคมนาคมทางน้ำ

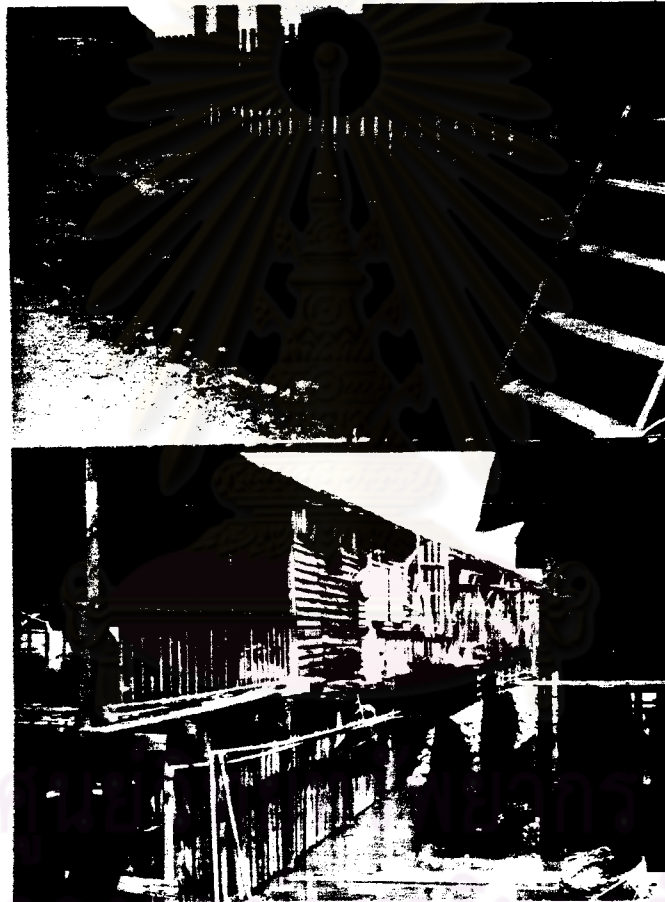


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.32 การถมดินเพื่อไม่ต้องการไถหว่านในบริเวณลุ่มก่อกำเนิดปัญหาของสภาพภูมิประเทศ
เปลี่ยนแปลงไป



5.33 การถมดินเพื่อไม่ต้องการให้น้ำท่วมก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมเสีย ชันโนบริเวรณััน



5.34 ปัญหาจากน้ำท่วมซึ่งมีผลมาจากการถมถนนราษฎร์ดำรงค์ที่สูงกว่าระดับ
พื้นบ้านชั้นล่าง



- 5.35 แสดงปัญหาการคมนาคมทางเรือซึ่งจะต้องจอดอยู่ริมถนนศรีสำราญฯ แล้วเดินไปจ่ายตลาด ทั้งนี้เพราะการถมถนนไม่สามารถขยายเรือไปตามแนวถนนที่เคยใช้มาทุกปี



- 5.36 ผลจากนี้ทำมทำให้กิจกรรมของโรงเรียนเปลี่ยนแปลงไป



- 5.37 ภาพแสดงบริเวณท่าเรือริมคลองสองพี่น้องแนวถนนราชวิถี เจริญ บริเวณที่มีความสำคัญต่อการขนส่งและคมนาคมทางน้ำของชุมชนมาก จากโครงการพัฒนาเมืองของเทศบาล ถนนราชวิถี เจริญไม่มีการถมถนนให้สูงเพื่อที่จะป้องกันน้ำท่วม อาจจะเป็นเพราะมีความต้องการในการขนถ่ายสินค้าให้สะดวก เพราะถ้ายกสูงแล้วอาจจะไม่สะดวก



5.38 การปลูกสร้างอาคารลงไปในน้ำที่ตขวางการสัญจรทางน้ำ



5.39 การจอดเรือ
ไม่เป็นระเบียบและ
ผิดตบชวาก็เป็นปัญหา
ในการสัญจรทางน้ำ
เช่นกัน



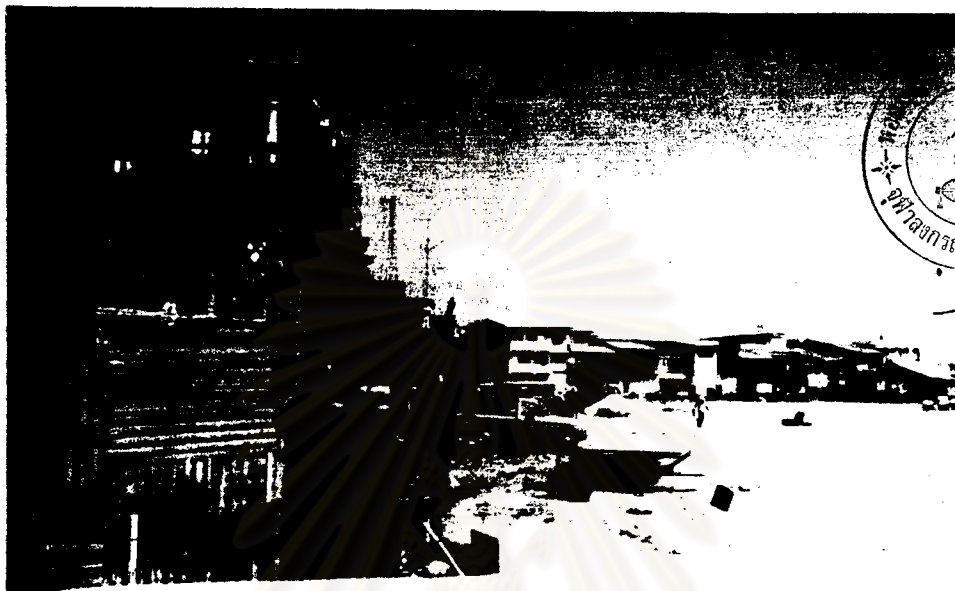
การสัญจรก็เปลี่ยนมาใช้เรือแทนรถ และมีอาคารบ้านเรือนที่สัมพันธ์กับสภาพของฤดูกาล เป็นภาพที่น่าดูน่าชม ซึ่งจะไม่สามารถหาได้จากชุมชนอื่นใดในประเทศไทยได้ เป็นสิ่งน่าชื่นตาชื่นใจแก่ผู้พบเห็น จะต้องได้รับการเปลี่ยนแปลงไปอีกรูปแบบหนึ่ง คือ จะมีน้ำท่วมพื้นที่บางพื้นที่และท่วมอาคารบ้านเรือนบางหลังเท่านั้น พื้นที่และอาคารที่ได้รับการยกระดับให้สูงขึ้นก็จะไม่ถูกน้ำท่วม ทางเท้าไม้ที่เทศบาลเคยจัดสร้างในฤดูน้ำท่วมก็ไม่จำเป็น เพราะสามารถเดินตามพุตบาทหน้าอาคารที่ยกระดับสูงขึ้นมาจนพ้นระดับน้ำท่วม โดยเฉพาะปัจจุบันการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในลักษณะดังกล่าว บริเวณย่านชุมชนเป็นไปอย่างกว้างขวาง ซึ่งคาดหมายได้ว่าในอนาคตชุมชนบางสีซึ่งมีเอกลักษณ์เป็นชุมชนละแวกน้ำละแวกบก จะต้องกลายเป็นชุมชนบกเหมือนเช่นชุมชนอื่นๆ ยกเว้นบริเวณพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลย่านชุมชนอาจคงสภาพเดิมอยู่จนกว่าจะมีถนนเข้ามาถึงบริเวณนั้นๆ

ดังนั้นจึงคาดว่าในอนาคตตึกแถวจะเพิ่มปริมาณมากขึ้นเรื่อย พื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมจะน้อยลงไปตามลำดับ และอาจจะมีน้ำท่วมชุมชนบางสีในลักษณะดังกล่าวอีกต่อไปก็ได้ เพราะปัจจุบันกรมชลประทานกำลังสร้างเขื่อนดินเก็บกักน้ำขึ้นที่กิ่งอำเภอต๋านช้าง มีชื่อว่า เขื่อนกระเสียว อยู่ทางตะวันตกเฉียงเหนือของจังหวัดสุพรรณบุรี เขื่อนนี้จะช่วยเก็บกักน้ำที่ไหลมาจากทางเหนือ อากาศทำให้ปริมาณน้ำในแม่น้ำสุพรรณบุรีลดจำนวนลง การไหลท่วมชุมชนบางสีก็จะมีปริมาณน้อยตามไปด้วย จึงเป็นที่น่าเสียดายว่าในอนาคตคงจะไม่มี "ตลาดล่องฤดู" หรือ "ชุมชนละแวกน้ำละแวกบก" อีกต่อไป

เมื่อพิจารณาข้อดี-ข้อเสียของตึกแถวที่มีต่อชุมชนบางสี ก็ยังมีข้อดีอยู่บ้างเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารไม้เดิม คือมั่นคงแข็งแรงกว่า ปลอดภัยจากอัคคีภัยและโจรผู้ร้ายมากกว่า สามารถสนองประโยชน์ใช้สอยในพื้นที่อาคารได้มากกว่า ส่วนการปรับปรุงสภาพภูมิประเทศเพื่อให้พ้นจากน้ำท่วม เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้การใช้น้ำในพื้นที่อำนวยความสะดวกได้มากขึ้น เพราะสามารถเข้าได้ทุกฤดูกาล การขยายตัวของเมืองเป็นไปได้อย่างกว้างขวาง ไม่จำเป็นต้องเกาะอยู่กับชุมชนดั้งเดิม หรือตามเส้นทางคมนาคมทางน้ำ และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายทั้งภาครัฐบาลและเอกชน

สามารถประกอบธุรกิจและสัญจรได้ทุกฤดูกาล แต่ถ้าหากมองปัญหาเหล่านี้อย่างละเอียด หากทางเลือกหลายทางมาเปรียบ เทียบข้อดีข้อเสีย ก่อนที่จะปล่อยให้ตึกแถวเกิดขึ้นมาทำลายเอกลักษณ์ของชุมชน บางทีอาจทำให้ชุมชนแห่งนี้ยังคงสภาพเป็นชุมชนสีเขียวร่มรื่นแบบเดิมก็ได้ ทั้งนี้โดยพยายามคงสภาพของลักษณะทางกายภาพดั้งเดิมไว้ให้มากที่สุด ปรับปรุงแต่สิ่งจำเป็น โดยเปลี่ยนแปลงรูปแบบดั้งเดิมให้น้อยที่สุด พร้อมทั้งพยายามสร้างสิ่งแวดล้อมความสะอาดและสิ่งรูงใจ เพื่อให้ชุมชนแห่งนี้เป็นแหล่งท่องเที่ยวทั้งภายในประเทศและนอกประเทศ อาจทำให้มีการนำเงินตราเข้ามาใช้จ่ายภายในพื้นที่เป็นจำนวนมาก และอาจจะมากกว่าค่าเสียหายที่เกิดจากน้ำท่วม เพราะถ้ามีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวมากก็จะทำให้ประชาชนในพื้นที่สามารถประกอบธุรกิจในด้านการบริการนักท่องเที่ยวได้อย่างกว้างขวาง รัฐบาลก็จะมีรายได้จากภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สิ่งเหล่านี้เป็นปัญหาใหญ่ที่จะต้องวางแผนงานในระดับชาติ แต่เป็นที่น่าเสียดายที่ได้ปล่อยให้ทุกสิ่งทุกอย่างเกิดขึ้นจนยากที่จะแก้ไข

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



5.40 บริเวณด้านหลังของห้องแถวไม้เดิม





5.42 แสดงสภาพทุพโทรมของอาคารรณน้ำเกล้า ซึ่งเป็นปัญหาของอัครศึกษได้