

บทที่ 4

การศึกษาโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษารายละเอียดการกระจายตัวของโครงการอาคารชุดในบทที่ 3 จะพบว่า มีการกระจายตัวออกไปรอบ ๆ เขตกรุงเทพมหานครที่ขยายวงกว้างออกไปทุกขณะ ทำให้เขตเมืองของกรุงเทพฯ มีผลต่อการบริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้แก่ชุมชนเมืองที่ติดต่อกับเขตกรุงเทพฯ คือ จังหวัดรอบ ๆ ที่เป็นปริมณฑลของกรุงเทพฯ มากขึ้น ซึ่งการกระจายตัวเหล่านี้ก็เป็นไปตามผลของการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) ที่ขยายตัวจากย่านกรุงรัตนโกสินทร์ในอดีตที่ตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและขยายตัวตามแนวถนนมากขึ้นไปตามถนนสายหลักของเมืองแต่จะขยายตัวทางฟากตะวันตกของกรุงเทพฯ มากกว่า โดยขยายขึ้นในทิศเหนือจนถึงเขตจังหวัดนนทบุรีทางด้านตะวันตกไปทางถนนบางนา-ตราด จนเลยไปถึงเขตพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทางด้านใต้ก็ขยายตามแนวถนนสุขุมวิทไปจนถึงเขตอำเภอสำเพ็ง และอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการเลยทีเดียว และในการขยายตัวทางฝั่งตะวันออกก็ต้องข้ามแม่น้ำเจ้าพระยานั้นโดยส่วนใหญ่จะมีการก่อสร้างขนานไปตามถนนสายใหญ่ 3 สาย คือ ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนเพชรเกษม และถนนธนบุรี-ปากท่อ เป็นแกนสำคัญ ดังจะสามารถพิจารณาได้จากแผนที่แสดงการขยายตัวของ Built-up Area และทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครก็จะสรุปได้ว่า พื้นที่ที่เรียกว่า Commuter's Area ซึ่งเป็นขอบเขตพื้นที่ที่ผู้คนโดยรอบ ๆ แหล่งเมืองหรือ C.B.D. สามารถเข้าถึงได้มีมากขึ้นจึงทำให้คนเหล่านี้ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมากขึ้น และจากบทที่ 3 ที่ได้ศึกษาพบว่าลำดับวิวัฒนาการของแหล่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2539 ก็มีปริมาณการโฆษณาขายโครงการอาคารชุดในเขตเมืองมากขึ้นหลังจากที่มีการกระจายตัวออกไปนอกเขตเมืองจึงทำให้สามารถกล่าวได้ว่า โครงการอาคารชุดที่อยู่ในเมืองจะได้รับความนิยมอีกครั้ง โดยเฉพาะย่านบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นจุดที่มีความสวยงามของสายน้ำอันจะทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีแก่ผู้ที่ได้ครอบครองเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุดเหล่านี้

เนื่องจากการที่เราได้ตั้งสมมติฐานขึ้นมาว่าผู้คนที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองเหล่านั้นคือคนที่อาศัยอยู่รอบ ๆ กรุงเทพฯ ฉะนั้นหากพื้นที่ตั้งโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จะสามารถขายได้นอกจากศักยภาพของสภาพทิวทัศน์บริเวณริมแม่น้ำแล้วคงจำเป็นต้องมีศักยภาพด้านอื่น ๆ ที่ช่วยส่งเสริมให้โครงการน่าสนใจมากขึ้นตามหลักของการเลือกแหล่งทำเลที่ตั้งโครงการทางอสังหาริมทรัพย์ที่ดีในการศึกษาโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ จึงจะเริ่มด้วยการศึกษาพิจารณา เพื่อให้พบว่าพื้นที่ในย่านบริเวณใดบ้างที่น่าจะมีศักยภาพสูงพอที่จะเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุดดังกล่าว แล้วจึงจะเปรียบเทียบกับบริเวณที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่สำรวจและค้นคว้าจากการโฆษณาของโครงการอาคารชุดที่มีเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา คือ จากบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน คือ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ

4.1 บทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ก่อนที่จะศึกษาถึงศักยภาพของบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้น เราควรจะต้องทราบถึงบทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเสียก่อนเพื่อที่จะทำให้เข้าใจได้มากขึ้นว่า ทำไมจึงเป็นพื้นที่ที่ผู้คนสนใจที่จะเข้าไปอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว นอกเหนือไปจากเหตุผลที่เราต่างทราบคืออยู่แล้ว คือความสวยงาม สงบเงียบ โดยพิจารณาศึกษาดังนี้

4.1.1 บทบาทต่อโครงข่ายคมนาคมของเมือง

4.1.2 บทบาทต่อความสัมพันธ์กับย่านต่าง ๆ ในเมือง

4.1.3 บทบาทต่อการเข้าถึงเขตเมืองกรุงเทพมหานคร

4.1.1 บทบาทต่อโครงข่ายคมนาคมของเมือง

จากการที่เมืองกรุงเทพมหานครเริ่มก่อตั้งขึ้นโดยอยู่บนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามาตั้งแต่อดีตจนเมื่อเมืองไทยปัจจุบันได้ขยายตัวทั้งสองฝั่ง ทำให้ดูเหมือนว่าแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่ากลางเมืองแล้วแบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็นสองซีก บทบาทที่เห็นได้ชัดเจนมากที่สุดก็คือ แม่น้ำจะกลายเป็นจุดเชื่อมต่อของการคมนาคมของเมืองกรุงเทพฯ ไม่ว่าจะทางบก หรือทางน้ำ เพราะถ้าหากเป็นการจราจรทางบกเมื่อตัดถนนวิ่งมาถึงริมฝั่งแม่น้ำฟากหนึ่ง ก็จะต้องสร้างสะพานข้ามแม่น้ำหรือถนนข้ามแม่น้ำเช่นกัน หากจะเดินทางจากฝั่งแม่น้ำหนึ่งไปอีกฝั่งหนึ่งก็ต้องใช้เรือข้ามฟาก ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากโครงข่ายคมนาคมของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ก็จะเป็นเช่นนั้นเพราะโครงข่ายถนนก็จะรวบรวมเข้ามาเป็นเส้นหลักแล้วจึงทำสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาดังที่มีในปัจจุบัน หรือทำโครงข่ายถนนแล้วรวบรวมเป็นเส้น

หลักมาจบบตรจรมแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น พื้นที่บริเวณอำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี และ อำเภอเมืองสมุทรปราการ

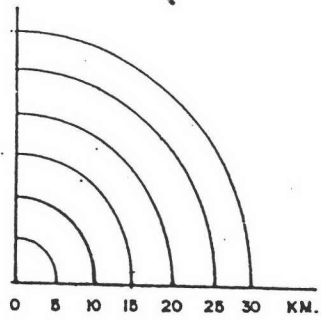
4.1.2 บทบาทต่อความสัมพันธ์กับย่านต่าง ๆ ในเมือง

จากทฤษฎีความสัมพันธ์ของย่านต่าง ๆ ในเมืองพบว่า ย่านแต่ละย่านจะต้องมีการเชื่อมโยงและทำหน้าที่ซึ่งกันและกัน เช่น แหล่งที่พักอาศัย ควรจะเชื่อมโยงถึงแหล่งงานได้แล้วนั้น เมื่อพิจารณาถึงย่านต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะพบว่า แกนหลักสำคัญที่ทำให้ย่านต่าง ๆ เชื่อมโยงเข้ามานั้นเริ่มจากย่านรัตนโกสินทร์ และศูนย์กลางธุรกิจของเมือง รวมถึงบริเวณผ่านถนนสุขุมวิทที่เป็นย่านการค้า ธุรกิจสำคัญของเมืองเช่นกัน เป็นหลักและพบว่ามี ย่านพักอาศัยกระจายอยู่รอบ ๆ โดยมีศูนย์การค้า (เดิม) และศูนย์การค้า (ใหม่) แทรกตัวอย่างใกล้ชิดกับแหล่งดังกล่าว แต่จะอยู่กระจุกตัวบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำมากกว่าก็จะคล้ายคลึงกับบทบาทของแม่น้ำกับโครงข่ายคมนาคมก็คือ แม่น้ำมีบทบาทที่เป็นทั้งตัวเชื่อมและตัวแบ่งของย่านต่าง ๆ ในเมือง แต่เด่นชัดที่สุดคือ แม่น้ำเจ้าพระยาสามารถเชื่อมโยงย่าน C.B.D. และย่านพักอาศัยนอกเมือง เช่น ย่านอำเภอปากเกร็ด หรือย่านอำเภอเมืองนนทบุรี เป็นต้น แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า จากแผนที่แสดงความสัมพันธ์ของย่านต่าง ๆ พบว่า การเข้าถึงย่าน C.B.D. ที่รวดเร็วและเข้าถึงแกนกลาง C.B.D. ก็คือย่านถนนสีลมนั้น การเดินทางโดยผ่านทางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางที่สะดวกรวดเร็วมาก จึงน่าจะสัมพันธ์กับย่านศูนย์กลางธุรกิจของเมืองมากที่สุดด้วย

4.1.3 บทบาทต่อการเข้าถึงเขตเมืองกรุงเทพมหานคร

ถึงแม้ปัจจุบันจะมีเส้นทางโครงข่ายคมนาคมมากมายและมีระบบขนส่งหลายระบบทั้ง การบิน รถไฟ รถยนต์ เป็นระบบขนส่งที่สามารถเข้าถึงเขตเมืองกรุงเทพฯ ได้แล้วนั้นก็ยังมีเส้นทางเรือที่อาศัยแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเสมือนทางสัญจรอันสำคัญอีกทางหนึ่งด้วย ดังที่ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ในบทบาทต่อความสัมพันธ์กับย่าน C.B.D. ที่ผ่านมาแล้วนั้น จึงสามารถสรุปได้ว่า ปัจจุบันการเดินทางเข้าเขตเมืองกรุงเทพฯ ที่สะดวกรวดเร็วทางหนึ่งนั้นก็คือทางน้ำ ฉะนั้นแม่น้ำและบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณที่มีท่าเรือตั้งอยู่ก็จะเป็นจุดที่นำผู้คนให้เข้าถึงเขตเมืองได้ นับว่าเป็นบทบาทที่สำคัญของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำต่อการเข้าถึงเมือง

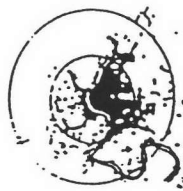
สรุปจะเห็นได้ว่าพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่ที่สำคัญต่อการพัฒนาเมืองมาก โดยเฉพาะการคมนาคมและเชื่อมโยงโครงข่ายคมนาคมตลอดจนมีผลต่อความสัมพันธ์ของ



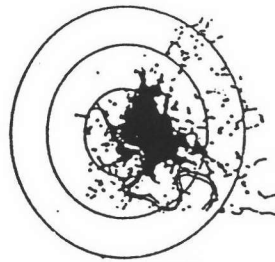
การขยายตัวของ BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานคร



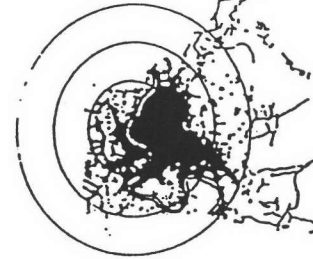
1900



1936



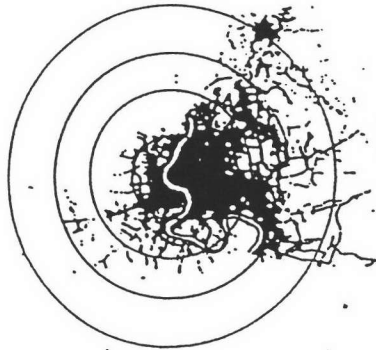
1953



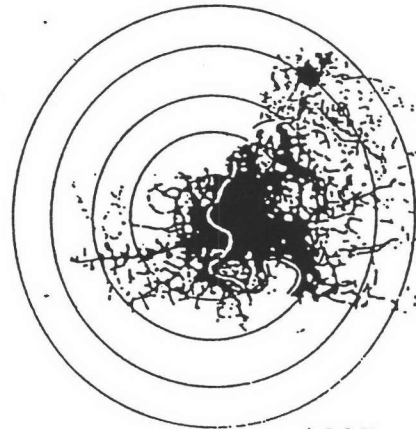
1958



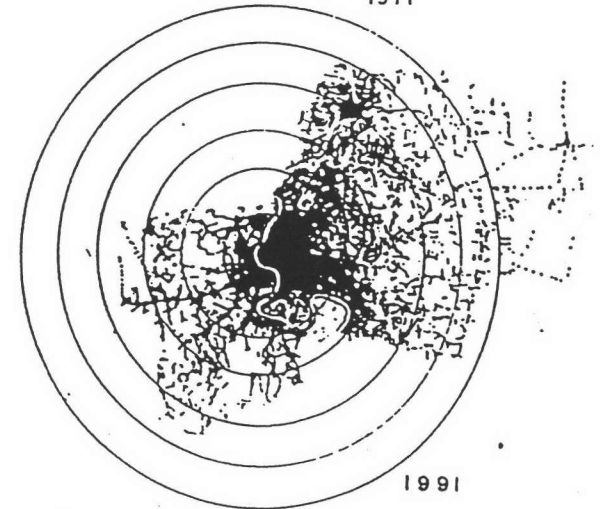
1971



1981



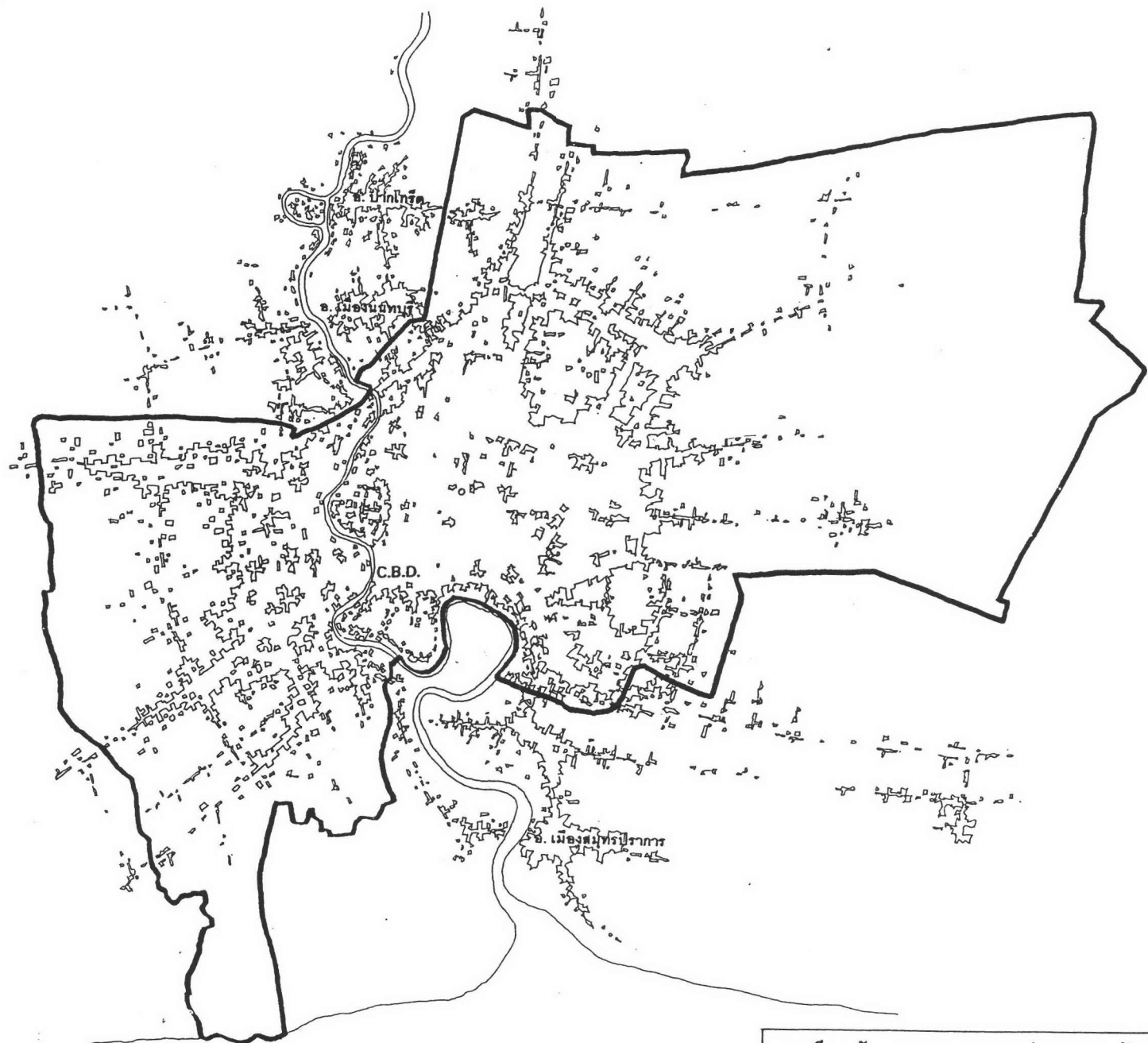
1987



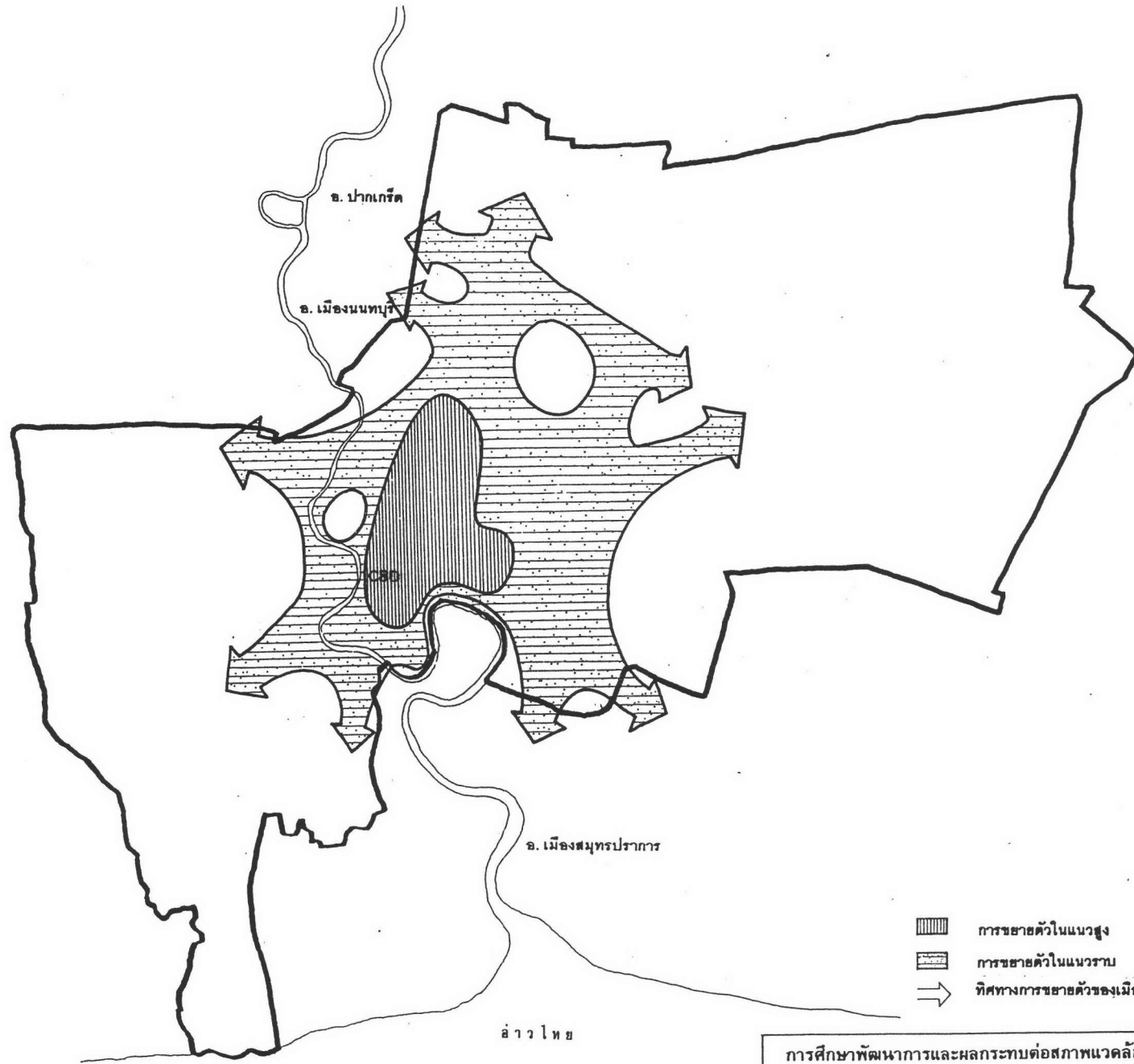
1991




การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-1 แสดง การขยายตัวของ BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานคร



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 4-2	แสดง BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
หน้า 85	



-  การขยายตัวในแนวสูง
-  การขยายตัวในแนวราบ
-  ทิศทางการขยายตัวของเมือง

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล		
แผนที่ 4-3	แสดง	ทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร
หน้า ๘6		

ย่านธุรกิจในเมืองกรุงเทพฯ มาก แต่ก็ล่อแหลมต่อความวิบัติและการทำลายวัฒนธรรม หรือวิถีชีวิตแบบคนไทยที่มีมาตั้งแต่อดีตอย่างมากเช่นกัน ฉะนั้นสายน้ำเจ้าพระยาช่วงสุดท้ายที่ไหลผ่านเมืองหลวงของประเทศไทยก่อนไหลลงสู่อ่าวไทย จะหมดบทบาท หมดคุณค่า นั้นเป็นเพราะการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้อย่างขาดความระมัดระวังนั่นเอง

4.2 ศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อการเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุด

เมื่อเราได้ทราบถึงบทบาทของบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาแล้วก็จะพบว่าบทบาทเหล่านั้นเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีความน่าสนใจและได้รับความสนใจมากขึ้นเมื่อพบว่าสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่ย่าน C.B.D. ได้สะดวก ทำให้เกิดการเสาะแสวงหาจากบรรดาผู้ลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากมาย เมื่อพื้นที่นี้ยังมีศักยภาพมากมายหลายด้านเท่าใด ก็ยังเป็นทำเลที่มีโอกาสที่จะถูกผลักดันให้เกิดโครงการทางอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นโดยพิจารณาในศักยภาพดังต่อไปนี้

- 4.2.1 ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางถนน
- 4.2.2 ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือ
- 4.2.3 ศักยภาพของราคาที่ดิน
- 4.2.4 ศักยภาพของสภาพทางภูมิทัศน์
- 4.2.5 การใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

4.2.1 ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางถนน

พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่สามารถเข้าถึงโดยทางถนนในปัจจุบันสามารถเข้าถึงได้จากถนนเส้นทางการหลัก ที่วิ่งขนานกับแม่น้ำ และถนนที่วิ่งข้ามสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะถนนที่เชื่อมต่อกับสะพานจะถูกแยกเป็นถนนสายรอง ถนนซอยที่นำเข้าสู่บริเวณที่ดินริมแม่น้ำได้เท่านั้น และจากแผนที่แสดงถนนที่เข้าถึงบริเวณริมแม่น้ำพบว่า

ก) เขตจังหวัดนนทบุรี พื้นที่ที่มีศักยภาพจากการเข้าถึงโดยทางถนน คือ

- บริเวณใกล้กับสะพานนนทบุรีทั้งสองฝั่ง
- บริเวณ อ.ปากเกร็ด ตอนบนซึ่งมีถนนสายรองและโครงข่ายถนนซอย
- บริเวณใกล้กับสะพานพระที่นั่งเกล้าทั้งสองฝั่ง
- บริเวณถนนเลียบแม่น้ำบริเวณ อ.เมืองนนทบุรีต่อกับชานเมืองกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก

ข) เขตกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่มีศักยภาพ คือ

- บริเวณสองฝั่ง ตั้งแต่สะพานพระรามที่ 7 ไปจนถึง สะพานพระรามที่ 9

ค) เขต จ. สมุทรปราการ พื้นที่ที่มีศักยภาพ คือ

- บริเวณ อ.พระประแดง ฝั่งตะวันตก เพราะมีถนนสุขสวัสดิ์เป็นทางนำ
- บริเวณฝั่งตะวันออกใกล้แม่น้ำตรงปลายถนนปู่เจ้าสมิงพราย
- บริเวณฝั่งตะวันตกในเขต อ.เมือง โดยมีถนนสุขุมวิทเป็นทางนำ

4.2.2 ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือ

ปัจจุบันพบว่า การโดยสารเรือเดินทางในแม่น้ำเจ้าพระยานั้น มีบริษัทเดินเรือเพียง 2 บริษัทใหญ่เท่านั้น ฉะนั้นการเดินทางโดยเรือด่วนจากเขตริมณฑลสุเขตเมืองกรุงเทพฯ จะมีระยะทางเฉพาะระหว่าง อ.ปากเกร็ด จนถึงท่าเรือบริเวณห้างบิ๊กซี ซึ่งอยู่ฝั่งตะวันตก (ฝั่งธนบุรี) บริเวณถนนราษฎร์บูรณะเท่านั้น หลังจากนั้นการเดินทางจากจุดนี้จะต้องจ้างเรือโดยสารส่วนบุคคลเหมือนแท็กซี่ต่อไปอีกทอดหนึ่ง และบริเวณที่มีท่าเรือสาธารณะข้ามฟากเท่านั้นที่ถูกจัดให้เป็นบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือ จึงไม่ใช่ทุกพื้นที่ที่ติดกับริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่จะสามารถเข้าถึงได้โดยทางเรือ เพราะเรือโดยสารไม่อาจจอดได้ แต่พื้นที่ใกล้เคียงกันเท่านั้นที่มีศักยภาพ ดังนั้นจึงพบว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือจึงเกิดเป็นจุด ๆ เท่านั้น ไม่ได้เป็นทั้งบริเวณหรือทั้งย่านที่ติดกับแม่น้ำ

4.2.3 ศักยภาพของราคาที่ดิน

ในการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์แล้วสิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาอันดับแรกคือ เรื่องราคาที่ดิน เพราะจะเป็นการกำหนดถึงราคาขายของโครงการที่จะต้องคิดกำไรจากการลงทุน ในมูลค่าอาคารรวมกับราคาที่ดินเพื่อให้เกิดกำไรสูงสุด ดังนั้นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เมืองมีเส้นทางคมนาคมสะดวกก็จะมีราคาแพงมาก ซึ่งจากแผนที่แสดงราคาที่ดินโดยประมาณบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะพบว่าราคาที่ดินริมแม่น้ำย่าน C.B.D. จะแพงที่สุด รองลงมาจะเป็นบริเวณจากพื้นที่ต่อจาก C.B.D. ไปจนถึงบริเวณเกือบถึงสะพานพระรามที่ 7 (ฝั่งตะวันออก) จะเป็นพื้นที่ที่มีราคาแพงรองลงมา แต่ในทางการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปมักจะมุ่งประเด็นการที่จะซื้อที่ดินไปที่ว่า มีศักยภาพของความสะดวกและพื้นที่ที่สามารถต่อแปลงที่ดินต่อเนื่องได้ในอนาคต หรือสนใจที่ดินที่จะสามารถซื้อได้เป็นแปลงขนาดใหญ่ โดยผ่านการซื้อจากเจ้าของน้อยรายจึงจะดีที่สุด

ดังนั้น จึงจะพบสรุปเป็นภาพรวมคร่าว ๆ ได้ว่า ที่ดินทั้ง 2 ผังเจ้าพระยาที่ติดชิดกับ C.B.D. มากที่สุดจัดได้ว่าเป็นพื้นที่ Super Prime Area และพื้นที่ที่ต่อเนื่องย่านนี้คือ ด้านเหนือสะพานพระปิ่นเกล้าขึ้นไปจนถึงเลยสะพานกรุงธนฯ ไปจนถึงขอบเมืองกรุงเทพฯ กับพื้นที่ด้านใต้สะพานสารสินไปจนถึงสะพานกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ Prime Area และส่วนพื้นที่ใกล้กับสะพานพระรามที่ 9 และเลยไปทางใต้ฝั่งตะวันออกที่มีถนนพระราม 3 วิ่งเลียบแม่น้ำไปนั้นเป็นพื้นที่เขต New C.B.D. ส่วนบริเวณอื่น ๆ จัดเป็นพื้นที่ Country Site หรือพื้นที่นอกเมือง หรือพื้นที่ชนบท ดังนั้นจึงศึกษาและเสนอข้อมูลเพียงพอการแสดงให้เห็นราคาเท่านั้น เพราะศักยภาพที่เกิดขึ้นน่าจะมาจากการที่อยู่ใกล้ย่านที่ดิน Super Prime Area มากที่สุดก็น่าจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพจากการตัดสินใจมากที่สุด แต่ปัญหาสำคัญอีกประการหนึ่งที่เป็นที่น่าสังเกตคือในพื้นที่ Prime Area ตอนบนคือเหนือสะพานปิ่นเกล้าขึ้นไปก็จะซื้อได้ยาก หรือซื้อแล้วก่อสร้างอาคารลำบากเพราะอยู่ใกล้เขตอนุรักษ์ ส่วนในพื้นที่ Super Area ก็ถูกพัฒนาไปเยอะมากที่ดินก็จะเป็นแปลงเล็ก ๆ ย่อย ๆ มากกว่าที่ดินแปลงใหญ่ ๆ ฉะนั้นจากเหตุผลเหล่านี้เมื่อรวมกับราคาต่อหน่วยตารางวาที่แพงแล้วจึงมีผลที่พบว่าในระยะเวลาหลัง ๆ มานี้ ราคาที่ดินที่แพงมากอาจจะไม่ได้หมายความว่าพื้นที่นั้นจะมีศักยภาพสูง จึงสรุปได้ว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพหากดูจากราคาที่ดินแล้ว น่าจะมุ่งไปที่ว่า ที่ดินที่ราคาถูกในระดับปานกลางน่าจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพหากสูงที่เหมาะสมจะถูกซื้อเอามาทำโครงการ เพราะหากราคาที่ดินถูกมากแสดงว่าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังขาดแคลน และขณะเดียวกันราคาที่ดินที่สูงมากก็ต้องลงทุนสูงมากในขณะที่อาจจะซื้อที่ดินได้และขนาดไม่ใหญ่มากพอที่จะจัดทำโครงการได้จึงไม่น่าสนใจเช่นกัน แต่หากวิเคราะห์ถึงราคาที่ดินที่มีราคาสูง-ต่ำในพื้นที่ดังกล่าวนี้ สามารถสะท้อนถึงระดับหรือเกรดของโครงการที่น่าจะเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำระดับราคาใดได้เช่นกัน จึงสะท้อนศักยภาพของพื้นที่นั้น

4.2.4 ศักยภาพของสภาพทางภูมิทัศน์

เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า จุดขายสำคัญของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นก็คือ วิถีของสภาพแวดล้อมที่สวยงาม ซึ่งจะพบว่า บริเวณตอนบนได้แก่ อ.ปากเกร็ด นั้นมีสภาพทางภูมิทัศน์ที่มีต้นไม้ร่มครึ้มมาก แต่บริเวณเขตเมืองชั้นใน เช่น บริเวณพระบรมมหาราชวังฯ เกาะรัตนโกสินทร์ ก็เป็นบริเวณที่สามารถเป็นจุดขายทางด้านมุมมองของสถาปัตยกรรมโบราณที่สวยงาม เช่นเดียวกับบริเวณย่านที่ใกล้เขต C.B.D. ก็จะได้แสดงถึงสภาพภูมิทัศน์ของอาคารในเมืองที่ทันสมัยและเต็มไปด้วยแสงสี ฉะนั้นพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งจะมีสภาพภูมิทัศน์ที่หลากหลายมาก จึงจะสะท้อนให้เห็นว่าบริเวณพื้นที่ใดที่สามารถมองเห็นภูมิทัศน์ที่หลากหลายที่สุดก็จะมีศักยภาพสูง และจะสามารถกระทำได้อีกทาง

หนึ่งโดยการสร้างเป็นอาคารสูงก็จะทำให้มีมุมมองกว้างไกลขึ้นไปอีก จึงเป็นที่น่าสังเกตเช่นกันว่า อาคารชุดบริเวณนี้น่าจะมีลักษณะเป็นอาคารสูงมากกว่าอาคารที่ไม่สูง

4.2.5 การใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ก่อนช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2532 เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาของปี พ.ศ. 2529 เราจะสามารถดูภาพรวมของการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำพบว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย อาคารสถาบันราชการ อาคารคลังสินค้า และที่ว่างเกษตรกรรม ในบริเวณที่นอกเหนือไปจากย่าน C.B.D. หรือย่านธุรกิจการค้าพบว่าปัจจุบันย่านที่จะสามารถพัฒนาไปเป็นย่านที่เป็นอาคารชุดขึ้นได้ น่าจะมาจากย่านที่เป็นพื้นที่คลังสินค้าก่อนอันดับแรก เพราะในอดีตหลังจากเส้นทางน้ำไม่ได้ถูกใช้เป็นทางสัญจรแล้ว พื้นที่เหล่านี้จึงถูกขายให้ใช้เป็นอาคารคลังสินค้าทางเรือไป และปัจจุบันที่ดินในเมืองราคาสูง จึงไม่คุ้มค่าต่อการใช้ที่ดินเป็นเพียงแค่อาคารโกดังคลังสินค้าเสียแล้ว เพราะฉะนั้นพื้นที่เหล่านี้อาจจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สูงมากทีเดียว รองลงมาคือพื้นที่เกษตรกรรม

สรุปศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในแต่ละประเด็นเมื่อนำมารวมเข้าด้วยกันแล้ว ก็จะสามารถนำไปอธิบายการเกิดของโครงการอาคารชุดในแต่ละย่านพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำที่แตกต่างกันได้ว่า โครงการเหล่านั้นใช้ความได้เปรียบหรือใช้จุดขายสำคัญจากศักยภาพใดเป็นเกณฑ์ในการจัดทำโครงการซึ่งจะได้ศึกษาวิเคราะห์ต่อไป

4.3 โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาที่ผ่านมาจะพบว่า พื้นที่บริเวณใดบ้างที่มีศักยภาพแก่การเกิดโครงการอาคารชุดซึ่งแน่นอนว่าบริเวณที่มีศักยภาพหลายอย่างจะเป็นแหล่งรวมของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยามากกว่าแหล่งอื่น ๆ จึงจะได้ทำการวัดผลการเปรียบเทียบกับศักยภาพดังที่ได้ศึกษามากับที่ตั้งโครงการอาคารชุดซึ่งทำการสำรวจพบและโฆษณาขายโครงการเฉพาะในปี พ.ศ. 2530 - 2538 ซึ่งได้จำนวนโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 30 โครงการ จำนวนตึกกว่า 60 อาคาร และจำนวนหน่วยรวมกว่า 10,000 หน่วย จะเห็นได้ว่า หากนำอาคารเหล่านี้มาเรียงเข้าแถวตามแนวริมฝั่งแม่น้ำจะมีทัศนียภาพอย่างไร

4.3.1 ที่ตั้งโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากที่ตั้งของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเหล่านี้ พบว่ากระจายตัวไกลที่สุดที่พื้นที่ย่าน อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี แต่ในพื้นที่เขต จ.สมุทรปราการ และ ปทุมธานี ในช่วงระยะเวลาที่ศึกษาและสำรวจไม่พบว่ามีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้น ดังนั้นโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงมีแต่เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และ จังหวัดนนทบุรี เท่านั้น และจะกระจุกตัวมากที่สุดที่ย่าน Super Prime Area หรือ ย่านในเขตใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ รองลงมาคือย่าน Prime Area ทั้ง 2 ตอน คือ ตอนบนบริเวณสะพานพระปิ่นเกล้าจนเลยสะพานกรุงธนฯ ไปเกือบจะถึงสะพานพระรามที่ 7 และตอนล่าง คือ บริเวณ New C.B.D. นอกจากนั้นจะอยู่ในเขตนอกเมือง ฉะนั้นอาจจะกล่าวได้ว่า โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองที่เป็นเมืองหลวงในเขตพื้นที่ในเมืองมากกว่าเขตนอกเมือง ส่วนจะกระทบกับพื้นที่ย่านใดมากน้อยหรือไม่จะได้ศึกษาในรายละเอียดกันต่อไป

4.3.2 รายละเอียดของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการศึกษาพบอุปสรรคจากการขอข้อมูลรายละเอียดมากพอสมควร เพราะบางโครงการไม่ยากที่จะเปิดเผยข้อมูลมากนักจึงนำเสนอข้อมูลเพื่อเทียบให้เห็นว่า โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ ส่วนใหญ่จะมีขนาดที่ดินเล็ก ที่สุดไม่เกิน 1 ไร่ 2 งาน ซึ่งหมายความว่า จะต้องบีบการออกแบบพื้นที่ห้องให้เล็กและมีจำนวนยูนิตมาก ๆ จึงจะได้กำไรมากที่สุด เป็นต้น ฉะนั้นสรุปได้ว่าโดยส่วนใหญ่ก็ไม่นิยมที่จะจัดทำโครงการขนาดที่ดินเล็ก เพราะจากตารางจะพบว่าในช่วงระยะการก่อสร้างโครงการช่วงหลังจะเน้นที่มีขนาดที่ดินแปลงใหญ่ และรวมกันหลาย ๆ อาคาร ซึ่งเหตุผลน่าจะมาจากประเด็นของกฎหมายควบคุมอาคารขนาดใหญ่ที่มีผลต่อระยะเว้นว่างมากขึ้น รวมทั้งกฎหมายทางผังเมืองเกี่ยวกับการบังคับใช้ F.A.R. ในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันนั่นเอง กระนั้นก็ดีอาคารโครงการอาคารชุดเหล่านี้มักจะเน้นที่ให้อาคารมีความสูง และจำนวนหน่วยมากอยู่เช่นเดิม นั่นก็หมายถึงความหนาแน่นของการอยู่อาศัยภายในอาคาร 1 หลังสูงทีเดียว

4.3.3 วิเคราะห์โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการวิเคราะห์โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ได้แบ่งการวิเคราะห์เป็น



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมน้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-4	แสดง	บทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยาตอระบบถนนจราจร
หน้า 91		

ธี ร ร วิ ท ย



- เกาะรัตนโกสินทร์
- ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (C.B.D.)
- ย่านธุรกิจและการบริการสำคัญ
- ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (NEW C.B.D.)
- ย่านศูนย์กลางการค้าชนิด (เดิม)
- ย่านศูนย์กลางการค้าชนิด (ใหม่)
- สวนสาธารณะ/สวนสัตว์/สวนสนุก
- สถานีรถไฟ/โดยสายรถไฟ/สนามบิน
- นิคมอุตสาหกรรม
- ย่านพักอาศัยหนาแน่น(เดิม)

อ่าวไทย

สะพาน ปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

สะพาน พระนั่งเกล้า

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กุฎอม

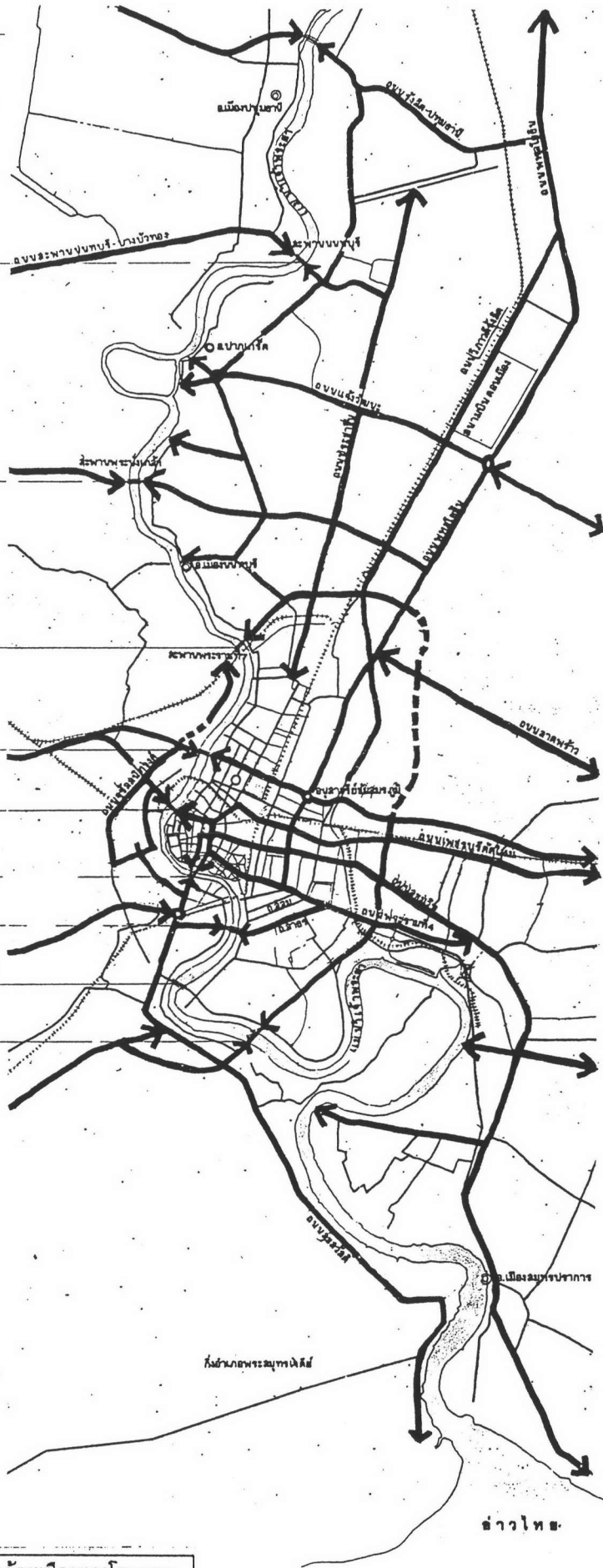
สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-7
หน้า 94

แสดง
การเข้าถึงบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาโดยทางถนน

สะพาน ปทุมธานี

๑. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

สะพาน พระนั่งเกล้า

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กรุงธน

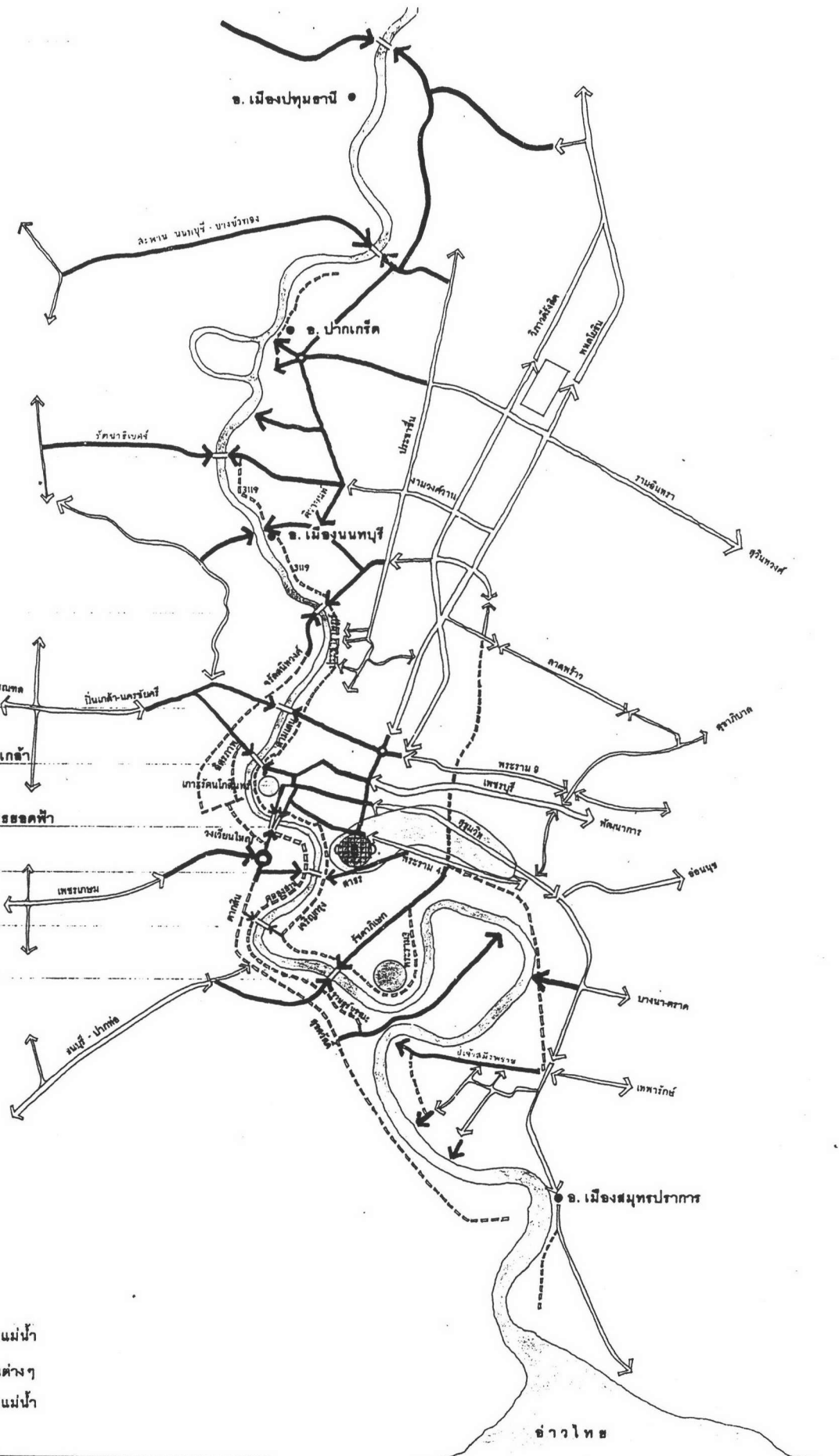
สะพาน สมเด็จพระนั่งเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9



- ← ถนนที่นำสู่บริเวณริมแม่น้ำ
- ↔ ถนนที่เชื่อมต่อสู่ย่านต่างๆ
- ==== ถนนที่วิ่งขนานกับริมแม่น้ำ

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 4-8	แสดง
หน้า 9.5	การเชื่อมโยงของถนนที่เข้าถึงริมแม่น้ำเจ้าพระยากับส่วนต่างๆของเมือง

สะพาน ปทุมธานี

๑. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

๒. ปากเกร็ด

สะพาน พระนั่งเกล้า

๓. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กรุงธน

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

B.O.

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9

๔. เมืองสมุทรปราการ

ข้าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 4-9	แสดง
หน้า 96	ศักยภาพพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เข้าถึงโดยทางถนน

สะพาน ปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

สะพาน พระปิ่นเกล้า

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กุ้งกอน

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9

อ. เมืองปทุมธานี

อ. ปากเกร็ด

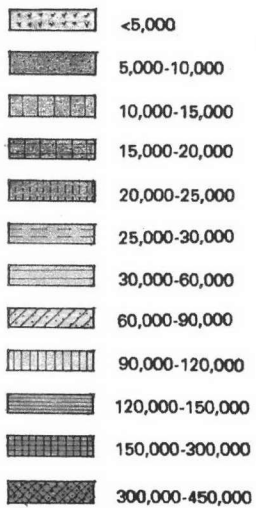
อ. เมืองนนทบุรี

B. D.

อ. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย

ราคาที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา(บาท)



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-12
หน้า 99

แสดง
ประมาณราคาที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สะพาน ปทุมธานี

จ. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

จ. ปากเกร็ด

สะพาน พระนั่งเกล้า

จ. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน กรุงเทพมหานคร

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพฯ

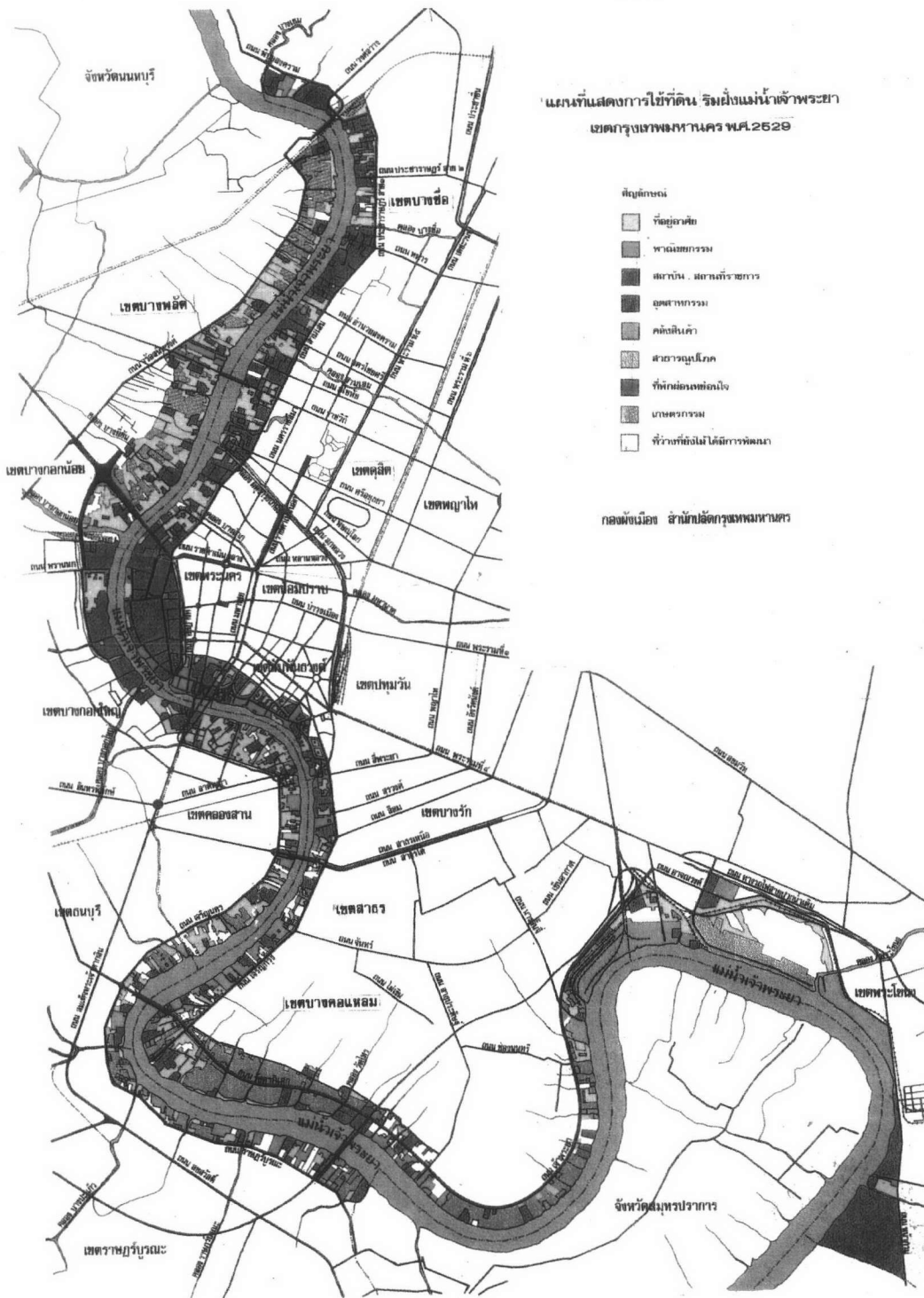
สะพาน พระรามที่ 9

- CBD
- ▨ ย่านธุรกิจ
- ▨ พระบรมมหาราชวังและวัดสำคัญ
- ▨ สถานที่ราชการ
- ▨ ย่านพักอาศัยนอกเมือง
- ▨ ย่านพักอาศัยและสวนเกษตรชนบท
- ▨ ย่านการค้าและพักอาศัยในปริมณฑล
- ▨ ย่านการค้าและพักอาศัยในเขตเมือง
- ▨ ย่านการค้าและพักอาศัยราคาสูงในเขตเมือง

อ่าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่	4-13	แสดง	สภาพกายภาพทางภูมิทัศน์ และการใช้ประโยชน์บริเวณ
หน้า	100		ริมแม่น้ำเจ้าพระยา



แผนผังแสดงการใช้ที่ดิน ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
เขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2529

- สัญลักษณ์
- ที่อยู่อาศัย
 - พาณิชยกรรม
 - สถานที่ราชการ
 - อุตสาหกรรม
 - ศาสนสถาน
 - สวนสาธารณะ
 - พื้นที่เกษตรเมือง
 - เกษตรกรรม
 - พื้นที่ซึ่งไม่ได้มีการพัฒนา

ถนนเมือง สายกับปลัดกรุงเทพมหานคร

สะพาน ปทุมธานี

อ. เมืองปทุมธานี

สะพาน นนทบุรี

อ. ปากเกร็ด

สะพาน พระนั่งเกล้า

อ. เมืองนนทบุรี

สะพาน พระรามที่ 7

สะพาน erguson

สะพาน สมเด็จพระปิ่นเกล้า

สะพาน สมเด็จพระพุทธยอดฟ้า

สะพานตากสิน

สะพาน กรุงเทพ

สะพาน พระรามที่ 9

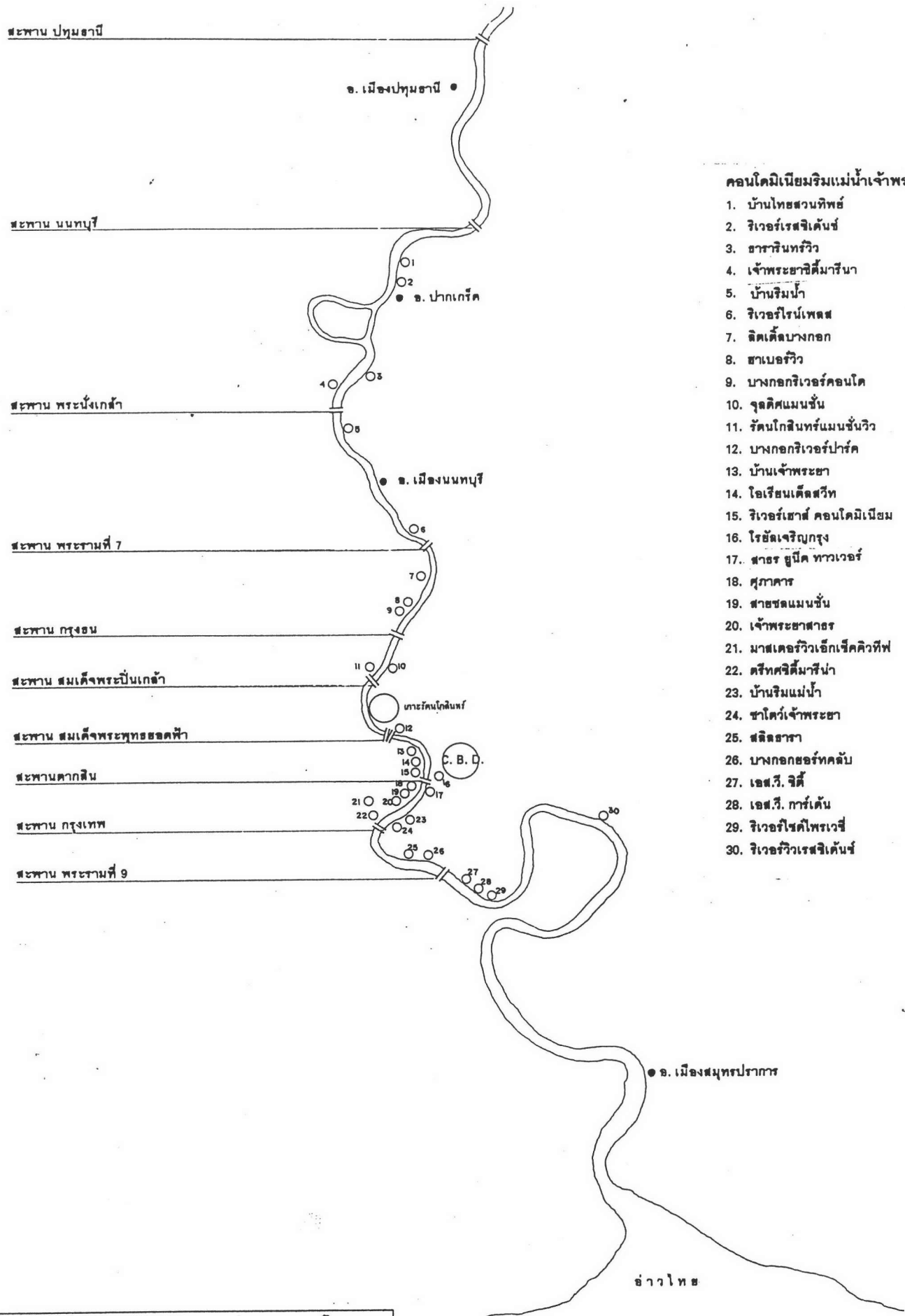
อ. เมืองสมุทรปราการ

อ่าวไทย

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่ 4-15
หน้า 102

แสดง
แสดงที่ตั้งคอนโดเนียมที่สำรวจพบบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา



คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา

1. บ้านโทสวนทิพย์
2. ริเวอร์เรสซิเดนซ์
3. ฮาร์วินทรีวิว
4. เจ้าพระยาธิศมาลีนา
5. บ้านริมน้ำ
6. ริเวอร์โรนเพลส
7. ลิตเติลบางกอก
8. ซาเบอรัว
9. บางกอกริเวอร์คอนโด
10. จุดศิสมนชั้น
11. รัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว
12. บางกอกริเวอร์ปาร์ค
13. บ้านเจ้าพระยา
14. ไอเรียนเคิลสวีท
15. ริเวอร์เฮาส์ คอนโดมิเนียม
16. โรยัลเจเวียกรุง
17. สาธร ชูนิค ทาวเวอร์
18. ศุภาคาร
19. สายชลแมนชั่น
20. เจ้าพระยาสาธร
21. มาสเคอรัวเอ็กเซ็คคิวทีฟ
22. ศรีทศิณีมาลีนา
23. บ้านริมแม่น้ำ
24. ซาโคว์เจ้าพระยา
25. สลิลธาดา
26. บางกอกฮอว์ทคลับ
27. เอส.วี. จีดี
28. เอส.วี. การ์เด็น
29. ริเวอร์โรตโทเรซี่
30. ริเวอร์วิวเรสซิเดนซ์

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล	
แผนที่ 4-16	แสดง คอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
หน้า 103	

1. ที่ตั้ง

- เขต ก.ท.ม. เพื่อพิจารณาว่าปัจจุบันจะพบโครงการอาคารชุดในเขตไหน จึงแบ่งเป็นย่านพื้นที่ในเมืองกับชานเมือง
- เขตปริมณฑล ก็แบ่งเป็น 2 เขตเช่นกันคือเขตในเมืองกับเขตนอกเมือง

2. จุดขาย

- ซึ่งจะเน้นจุดขายแตกต่างกันในแต่ละโครงการแต่ที่เหมือนกันทุกโครงการ คือจะเป็นจุดขายวิวแม่น้ำ

3. การเข้าถึง

- ความสามารถของศักยภาพในย่านพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุด

ซึ่งพบว่าโดยส่วนใหญ่อาคารชุดที่อยู่บริเวณริมแม่น้ำจะแยกการจับกลุ่มรวมตัวกันเป็นย่าน ๆ โดยเฉพาะในเขตเมืองโดยจะเกิดขึ้นในบริเวณที่มีถนนเลียบริมแม่น้ำสายใหญ่ที่สำคัญ และสามารถเข้าถึงได้จากทางเรือโดยสารได้ด้วย วิเคราะห์ได้ว่าโครงการต่าง ๆ ก็พยายามจะเน้นความได้เปรียบในการเดินทางเข้าสู่เขตเมืองเป็นสำคัญด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ในบริเวณพื้นที่ที่ห่างไกลไป มีรถโดยสารประจำทางผ่านน้อยก็มักจะเพิ่มเส้นทางที่จะดึงดูดให้คนมาซื้อโครงการโดยวัดทำเป็นยอร์ทคลับ เพื่อจะได้ให้คนมองข้ามเรื่องที่ตั้งที่อาจจะดูห่างไกลจากเขตเมือง และการเข้าถึงทำได้ยากให้เป็นภาพที่ดูว่าสถานที่ตั้งของโครงการสามารถแยกออกจากแหล่งเมืองที่วุ่นวายมาเป็นส่วนตัวในพื้นที่ทำเลที่ใกล้และมีเพียงเฉพาะบางกลุ่มชนเท่านั้นที่จะเป็นเจ้าของได้และทำเลที่วางนี้ก็อยู่ในบริเวณปลายแม่น้ำของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถวิ่งเรือส่วนตัวออกสู่อ่าวไทยได้ง่ายเช่นกัน

จุดขายสำคัญอีกประการหนึ่งของอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้คือเรื่องวิวซึ่งพื้นที่ที่นิยมอันดับหนึ่งก็คือย่าน C.B.D. ซึ่งจะเห็นบริเวณที่เน้นความคึกคัก ของกิจกรรมในพื้นที่ได้อย่างดีเช่นโรงแรมริมน้ำต่างๆ อาคารสำนักงาน โดยส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนวัยทำงานรุ่นใหม่ รุ่นหนุ่มสาวที่มีตำแหน่งหน้าที่สูง มีรายได้สูง บริเวณที่นิยมรองลงมาคือ ย่าน New C.B.D. ซึ่งแน่นอนว่าจะต้องมีโครงการเกิดขึ้นอีกมากมายเพราะปัจจุบันพบว่ากำลังมีโครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการสำนักงานใหญ่ของธนาคารที่มีชื่อเสียงหลายแห่งด้วยกัน เช่น ธนาคารกรุงเทพ และ ธนาคารศรีอยุธยา นอกจากนี้ยังมีอาคารที่สร้างเสร็จแล้วของธนาคารกสิกรไทย สำนักงานใหญ่ จึงทำให้บริเวณนี้จึงได้ชื่อว่าจะเป็นแหล่งธุรกิจใหม่ เพราะเป็นระยะทางที่ขยับมาจากย่าน C.B.D. เดิมเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ฉะนั้น จากความสัมพันธ์ของแหล่งงานและแหล่งอาศัยก็จะเป็น

แรงผลักดันให้เกิดอาคารชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่ที่เกิดขึ้นมากด้วย ซึ่งปัจจุบันก็มีโครงการ เอส.วี. ซิตีที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว จึงยังเป็นจุดดึงดูดในพื้นที่มากขึ้น วิถีที่สวยงามของพื้นที่นี้เกิดจากบริเวณ เขตบางกระเจ้า ที่จะอนุรักษ์ให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นปอดของเมือง จึงกลายเป็นเหมือนวิถีที่ สวยงาม และปัจจุบันกลายเป็น พื้นที่ที่หลากหลาย ๆ คนอยากจะได้ครอบครองและมีราคาสูงมากเป็น เป็นพื้นที่หายากไปเสียแล้ว คือบริเวณพื้นที่ใกล้กับเขตพระบรมมหาราชวัง หรือวัดพระแก้วมรกต ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์เดิม เนื่องจากเพราะว่าพื้นที่ดังกล่าวไม่มีกฎหมายผังเมืองครอบคลุม ถึงเพราะห้ามฟากมาคนละฝั่งแม่น้ำซึ่งเป็นข้อผิดพลาดจากกฎหมายที่ควบคุมจึงทำให้เกิด โครงการอาคารชุดที่มีวิวของพื้นที่อนุรักษ์สถาปัตยกรรม เช่น พระราชวัง วัดต่าง ๆ ที่สวยงามมาก เป็นวิถีที่มารองรับในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากบริเวณเหล่านี้ก็จะมีพื้นที่นอกเมืองที่เป็นวิถีแบบ ชนบทหรือธรรมชาติซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมที่สงบเงียบ แต่จุดขายที่สำคัญที่ช่วยดึงดูดความน่า สนใจแก่โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำโดยส่วนใหญ่ที่รองจากวิถีก็คือ การเป็นยอร์ทคลับ ซึ่งปัจจุบัน จากโครงการอาคารชุดที่อยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งหมด 30 โครงการ มีอยู่ 8 โครงการที่เน้น จุดขายที่มียอร์ทคลับเสริม คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 33 ของโครงการทั้งหมดที่เดิวนับว่าเป็น สัดส่วนที่มากพอสมควรโดยเฉพาะมักจะตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่นอกเมืองหรือชานเมือง ฉะนั้น โอกาสที่พื้นที่ชานเมืองในอนาคตอาจจะมีความเป็นได้มากขึ้นที่จะเกิดโครงการเหล่านี้ได้ หาก สภาพเศรษฐกิจดีขึ้น และคนรุ่นใหม่ที่นิยมความฟุ่มเฟือย หรูหรา ก็จะหันมานิยมกิจกรรม ประเภทนี้ได้มากขึ้นในอนาคต

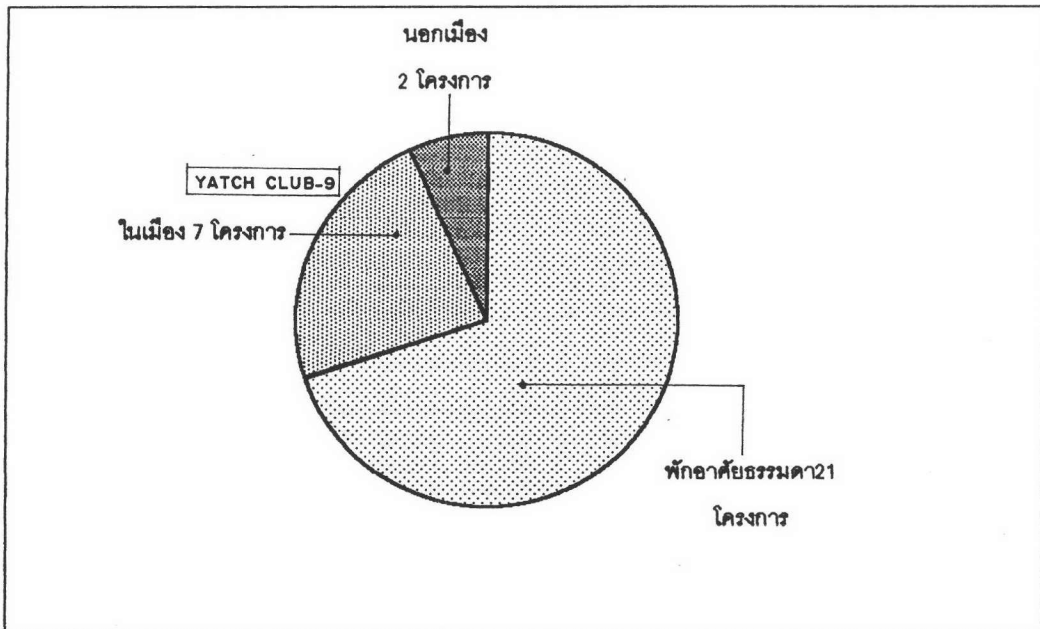
4.3.4 การแบ่งกลุ่มโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการแบ่งกลุ่มของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้แบ่งโดย อาศัยปัจจัยสนับสนุน 2 ปัจจัยคือ ปัจจัยแรกได้แก่เขตพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อโครงการอาคารชุด และ ปัจจัยที่สองคือ ศักยภาพพื้นที่ในการลงทุนของพื้นที่ โดยจะได้อธิบายรายละเอียดดังนี้

1. เขตพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อโครงการชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

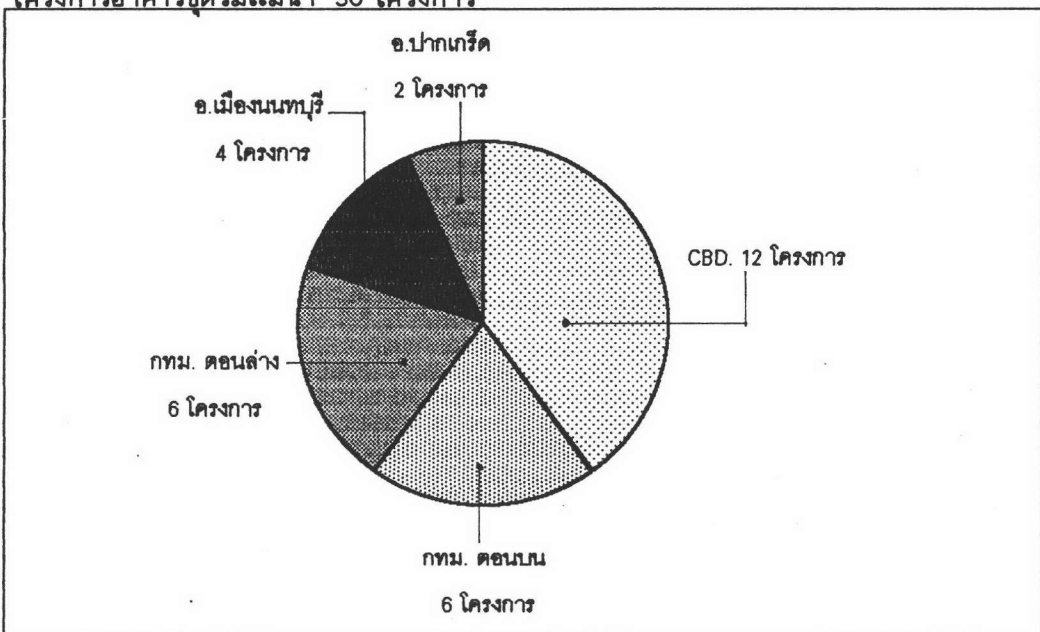
เขตที่มีอิทธิพลที่สำคัญเรียงตามลำดับก็คือ เขตพื้นที่นอกเมืองได้แก่ เขต อำเภอบางกรวย และอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เขตพื้นที่ในเมืองตอนบนของกรุงเทพฯ และ บริเวณที่อยู่ใกล้กับเกาะรัตนโกสินทร์ เขตพื้นที่ในเมืองย่านบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ และเขตพื้นที่ สุดท้ายก็คือ เขตพื้นที่ในเมืองย่านบริเวณธุรกิจใหม่ ซึ่งจะเห็นได้ว่าโครงการอาคารชุดที่กระจุกตัว รวมกันในเขตที่เหล่านี้โดยกระจุกตัวในย่าน C.B.D. สูงที่สุดคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 90

21
7
2



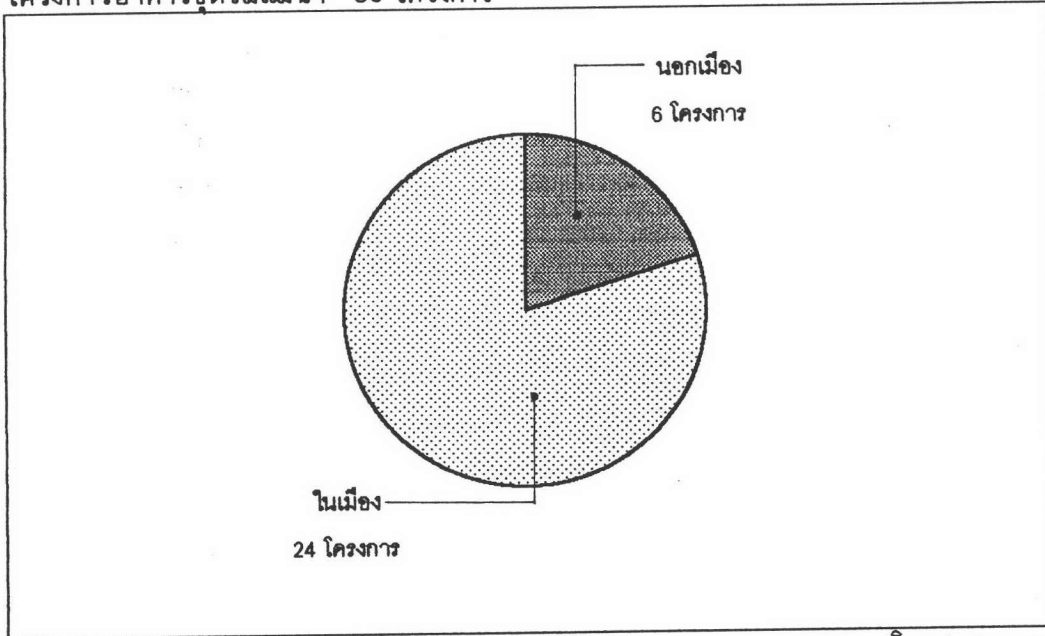
แผนภูมิ - 4-1

โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำ 30 โครงการ

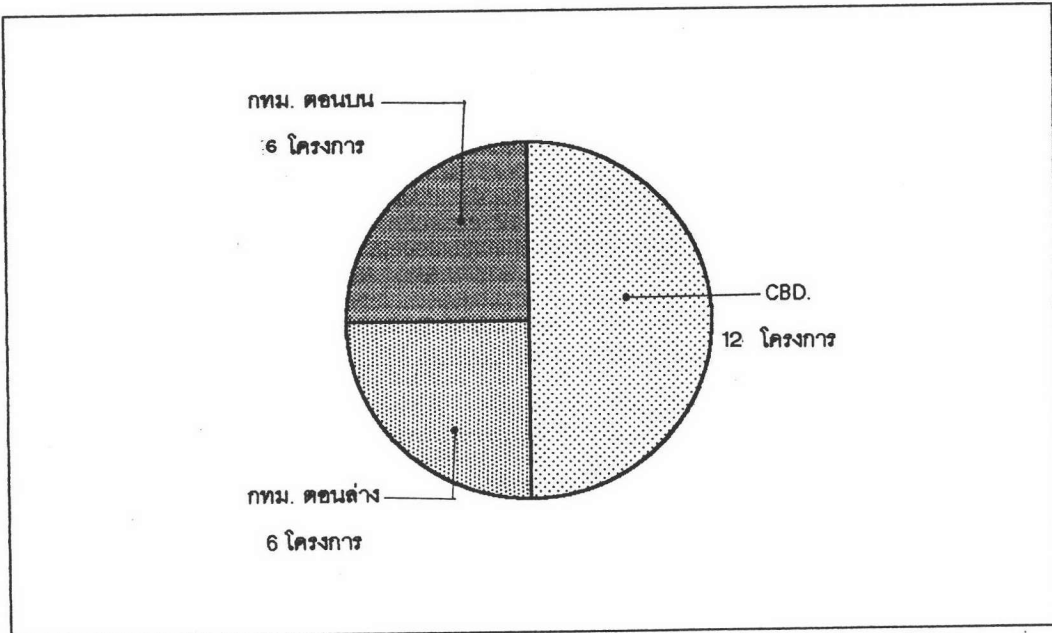


แผนภูมิ 4-2

โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำ 30 โครงการ



แผนภูมิ 4-3



แผนภูมิ 4-4

2. ศักยภาพในการลงทุนของพื้นที่

จากศักยภาพทางการลงทุนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในทางธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้ย่านพื้นที่ที่อยู่ติดกับย่าน C.B.D. เป็นพื้นที่ Super Prime Area คือจัดเป็นบริเวณที่มีความพร้อมในทุก ๆ เรื่อง ไม่ว่าจะเป็นความสะดวกในการเดินทาง และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียบพร้อม จึงทำให้บริเวณนี้มีการขยายตัวและเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำมากที่สุดอีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่เป็นจุดเริ่มต้นโครงการแรกๆ ของโครงการอาคารชุดในประเภทนี้ด้วย และคาดว่าจะยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นได้อีก โดยเฉพาะบริเวณฝั่งธนบุรีแต่ปัญหาของโครงการอาคารชุดที่จะดำเนินการในพื้นที่นี้จะมีปัญหาก็คงตรงที่ ราคาที่ดินสูงและที่ดินที่จะซื้ออาจจะต้องซื้อหลาย ๆ แปลงต่อกันที่ไม่สามารถได้รูปที่ดินต่อเนื่องแปลงใหญ่ ๆ ได้มากนัก เพราะพื้นที่ได้ถูกพัฒนาไปบ้างแล้ว ย่านต่อมาก็สามารถจัดศักยภาพได้ค่อนข้างเท่ากัน เรียกว่าเป็น Prime Area หรือที่ดินที่มีศักยภาพสูงมีความพร้อมต่าง ๆ มากก็คือ บริเวณตอนเหนือเลยจากสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าเป็นต้นไป จนถึงบริเวณรอบเมืองตรงสะพานพระรามที่ 7 และบริเวณที่ดินฝั่งตรงข้ามบางกระเจ้าติดกับถนนพระราม 3 หรือบริเวณสะพานพระรามที่ 9 ทั้งสองฝั่ง เนื่องมาจากเป็นที่ดินที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาที่ไม่ไกลจากเมืองนี้ โดยจัดว่าเป็นพื้นที่ในเมืองเพียงแต่ไม่ใช่ย่าน C.B.D. เท่านั้น นอกจากพื้นที่ 3 ย่าน นี้แล้ว บริเวณที่ดินที่อยู่บนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ก็จะจัดเป็นพื้นที่ที่มีคนต้องการก่อนอันดับต้น ๆ เพราะมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการมากกว่า แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นกับราคาที่ดินที่จะเป็นตัวกำหนดด้วย เช่นกัน

ผลจากการนำเอาทั้ง 2 ปัจจัยมาพิจารณาในเบื้องต้นที่ได้กล่าวมา ก็สรุปเป็น 4 กลุ่มการรวมตัวกันของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ ได้คือ

1. กลุ่มบริเวณพื้นที่นอกเขตเมือง
2. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ใกล้กับเขตเกาะรัตนโกสินทร์
3. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ใกล้กับเขต C.B.D.
4. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ใกล้กับเขต NEW C.B.D.

โดยกลุ่มเหล่านี้เองเมื่อพิจารณาถึงบริเวณที่ตั้งที่โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำตั้งอยู่ ก็จะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมรอบ ๆ ตัวที่แตกต่างกันออกไป คือ กลุ่มที่อยู่นอกเขตเมืองก็จะส่งผลกระทบต่อสภาพพื้นที่ธรรมชาติ ชนบท ส่วนกลุ่มในเมืองที่ใกล้กับเขตเกาะรัตนโกสินทร์ก็จะส่งผลกระทบต่ออาคารที่อนุรักษ์ไว้ เช่น พระราชวัง วัดวาอารามต่าง ๆ ส่วนกลุ่มในย่าน C.B.D.

และ New C.B.D. ก็จะมีผลกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่โดยรอบ ดังนั้นจึงจะได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบในบทต่อไป

ตาราง 4-1

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	จำนวน (อาคาร/ยูนิต)	ราคาขาย (ล้านบาท)	ยอดขาย (%)	ปีที่เสร็จ
1. บ้านไทยสวนทิพย์	ปากเกร็ด	3-1-0	1/27	10 +	80%	2537
2. ริเวอร์เทคิเด้นท์	ปากเกร็ด	7-3-10	5/300	1.6 +	50%	กำลังดำเนินการ
3. อารารินทริวิ	นนทบุรี	4-0-0	2/189	1.2 +	90%	2536
4. เจ้าพระยาจิวี่มาวีนา	นนทบุรี	4-1-300	2/416	0.54 +	70%	2540
5. บ้านริมน้ำ	นนทบุรี	3-2-50	2/220	3.0 +	60%	2539
6. ริเวอร์ไทม์เทคส	นนทบุรี	12-0-0	4/468	2.9 +	60%	2539
7. ลิตเติลบางกอก	จรัลฯ 92	3-2-83	1/232	0.6 +	40%	2539
8. ฮาเบอวิว	จรัลฯ 72	3-3-56	1/120	4.5 +	80%	2539
9. บางกอกริเวอร์คอนโด	จรัลฯ 70	3-3-80	1/99	4.5	90%	2535
10. จุดคิดแมนชั่นวิว	สามเสน 5	1-3-0	1/120	0.9 +	80%	2536
11. รัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว	จรัลฯ 32	3-2-21	2/240	6.0 +	95%	2535
12. บางกอกริเวอร์ปาร์ค	สะพานพุทธ	3-1-50	1/200	2.5	80%	2538
13. บ้านเจ้าพระยา	เจริญนคร	3-2-52	1/382	2.85	80%	2537
14. โอเวียนเทคสวิว	เจริญนคร	1-2-75	2/600	1.7	60%	2541
15. ริเวอร์เฮาส์	เจริญนคร	2-3-90	3/2874	1.1	90%	2534
16. โรยัลเจริญกรุง	ป้อม	2-2-0	1/750	2.4	90%	2539
17. สวรรค์ ยูนิค ทาวเวอร์	เจริญกรุง	3-1-96	1/659	1.5	80%	2539
18. สุขุมการ	เจริญนคร	1-2-0	1/378	1.2	90%	2534
19. สายชลแมนชั่น	เจริญนคร	2-3-0	2/460	1.6	80%	2536
20. เจ้าพระยาสาธร	เจริญนคร	2-0-0	1/300	-	-	กำลังดำเนินการ
21. มาสเตอร์วิวเอ็กเชคคิวทีฟ	เจริญนคร	3-2-80	1/406	2.5	80%	2538
22. ศรีนครินทร์มาวีนา	เจริญนคร	11-3-200	3/3000	3 +	85%	2535
23. บ้านริมน้ำ	เจริญกรุง 76	3-2-90	2/158	3.6	50%	2540
24. ซาโดว์เจ้าพระยา	เจริญกรุง 78	21-2-55	7/1000	1.2	50%	2541
25. สลิลธารา	พระราม 3	3-3-0	1/180	6.0	90%	2536
26. บางกอกออร์บิคัล	พระราม 3	3-2-10	2/240	6.0	90%	2536
27. เอส.วี.จีดี	พระราม 3	13-2-72	306	1.0 +	98%	2537
28. เอส.วี. การ์เด็น	พระราม 3	17-1-0	9/1800	2.5 +	50%	2539
29. ริเวอร์ไซด์โพรวี่	พระราม 3	3-2-63	1/128	2.0 +	80%	2538
30. ริเวอร์วิวเทคิเด้นท์	คลองเตย	1-0-131	2/362	0.7	60%	2540

ชื่อโครงการ	กม.		บริเวณตลาด		จตุราชาย							การเข้าถึง				
	ในเมือง	ชานเมือง	เขตเมือง	นอกเขตเมือง	จตุราชายสูง	จตุราชายต่ำ	จตุราชาย CBD	จตุราชายริมถนน	จตุราชายเมือง	จตุราชายนอก	ถนนสายรอง	ทางบก		ทางน้ำ		
												ถนนหลัก	ถนนรอง	เรือโดยสาร	เรือข้ามฟาก	เรือส่วนตัว
1. บ้านไทยสวนทิพย์				○	○	○				○			○	○		○
2. ริเวอร์เบสซิเด็นท์				○	○					○			○	○		○
3. อาราวินทวิวิ			○		○	○			○	○		○		○	○	○
4. เจ้าพระยาซีดีมาวีนา			○		○	○			○	○	○		○			○
5. บ้านริมน้ำ			○		○	○			○							
6. ริเวอร์ไวท์เทค			○		○	○			○	○	○			○	○	○
7. ลีคเคิลบางกอก		○			○	○			○			○			○	○
8. อาราวินทวิวิ	○				○	○			○		○		○		○	○
9. บางกอกริเวอร์คอนโด	○				○	○			○		○		○		○	○
10. จุดคิแมนชั่นวิ	○				○	○		○			○	○	○	○		
11. รัตนโกสินทร์แมนชั่นวิ	○				○	○	○	○	○			○	○	○	○	○
12. บางกอกริเวอร์ปาร์ค	○				○	○	○	○			○	○		○	○	○
13. บ้านเจ้าพระยา	○				○	○	○	○			○	○	○	○	○	○
14. โอเอเซียนเคสดีวิท	○				○	○	○				○	○	○	○	○	○
15. ริเวอร์ไซด์	○				○	○	○				○	○	○	○	○	○
16. โบริดจ์เว็ททิง	○				○	○	○				○			○		
17. ลาร์ช บูนิค ทาวเวอร์	○				○	○	○				○	○		○		
18. สุขุมสาร	○				○	○	○				○	○	○	○	○	
19. สายลมแมนชั่น	○				○	○	○				○	○	○	○	○	○
20. เจ้าพระยาสาร	○				○	○	○				○	○	○	○	○	
21. มาตนครวิเวกเคสดีวิท	○				○	○	○		○		○					
22. ศรีนครีมาวีนา	○				○	○	○		○		○		○	○	○	○
23. บ้านริมน้ำ	○				○	○	○		○		○		○	○	○	
24. ฮาไฮร์เจ้าพระยา	○				○	○	○		○		○		○	○	○	
25. ดลิตารา	○				○	○			○		○		○	○	○	
26. บางกอกบอร์คคลับ	○				○	○			○		○		○	○	○	○
27. เอส.วี.จี	○				○	○			○		○		○	○	○	
28. เอส.วี. การ์เด็น	○				○	○			○		○		○	○	○	
29. ริเวอร์ไซด์ทาวเวอร์	○				○	○			○		○		○			○
30. ริเวอร์ไวท์เบสซิเด็นท์	○				○	○			○		○			○	○	

ตาราง 4-2